



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. N. 90/2020 (riunita R.G./EI N. 92/2022)

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: -----

Debitore: -----

Custode: **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 4 – AGGIORNATO

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



Abitazione piano interrato/terra/primo con autorimessa, deposito e piscina, con giardino esclusivo avente potenzialità edificatoria, sita in Comune di Noventa Vicentina Fg. 7 particelle 998 sub 1-2-3, 997, 996, 999, 302, 1200, 1335, 1336.

Esperto incaricato: Geometra Anna Parise

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2473

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 310

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

con studio in Montecchio Precalcino (VI) Via A. Maganza n. 62/A

telefono: 338 6531684

email: geomannaparise@gmail.com – PEC: anna.parise@geopec.it



**SCHEMA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es. imm. N. 90/2020 R.G. (riunita R.G./EI N. 92/2022) Giudice Dott. Luca Prendini promossa da:

contro

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia Bene (pag. 12): Unità a destinazione abitativa con autorimessa e deposito e con scoperto esclusivo dotato di potenzialità edificatoria.

Ubicazione (pag. 12): Comune di Noventa Vicentina, Via Carpagnon n. 29/A-29/B

Stato (pag. 24): stato di manutenzione sufficiente

Dati Catastali attuali (pag. 25): Comune di Noventa Vicentina, fg. 7, NCEU

particella 997 – cat. A/7 cl. 4, vani 9, s.c. 335 mq. – r.c. 1.022,58 euro

particella 998

- sub. 2 – cat. C/6 cl. 1, mq. 36, r.c. 52,06 euro
- sub. 3 – cat. A/2 cl. 3, vani 9,5, s.c. 285 mq. – r.c. 956,74 euro

particella 1336 – cat. C/2 cl. 1, mq. 23, s.c. 27 mq. – r.c. 24,94 euro

particella 302 – cat. F/1 – area urbana di mq. 200

Comune di Noventa Vicentina, fg. 7, NCT

Particella 996 – seminativo di cl. 4 – mq. 245 – r.d. 1,47 euro

Particella 999 – seminativo di cl. 4 – mq. 315 – r.d. 1,88 euro

Particella 1200 – seminativo di cl. 4 – mq. 300 – r.d. 1,79 euro

Particella 1335 – seminativo di classe 4 – mq. 404 – r.d. 2,42 euro

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 31): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 36): in parte non conforme

Metri quadrati (pag. 12): superficie commerciale bifamiliare (particelle 997-998-996-999) circa mq. 690,59 – superficie (catastale) terreni con potenzialità edificatoria (particelle 302-1200-1335-1336) mq. 959

Valore di mercato (pag. 49): complessivo € 498.150,00 arrotondato

Valore di vendita forzata proposto (pag. 49): € 395.500,00 arrotondato

Valore mutuo (pag. 43): € 1.800.000,00

Vendibilità/appetibilità: discreta

Possibili interessati: privati

Pubblicità: siti internet specializzati quali “Astegiudiziarie.it” – “real estate discount aste immobiliari online” – “asteimmobili.it” – “Immobiliare.it” – “asteannunci.it” – “trova casa.net”, etc. quotidiani d’informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d’informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 42): Al momento del sopralluogo del 12/01/2024 – libero, presenti alcuni elementi di arredo

Titolo di occupazione (pag. 42): -----

Oneri (pag. 44): oneri derivanti da vincoli e regolamenti urbanistici – vincoli e servitù notarili

APE (pag. 25): sì – classe E

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 50): Cantina non autorizzata, presenza di volume non autorizzato da sanare; presenza di sottotetto accessibile, non autorizzato e non sanabile. In generale, fabbricato con problemi di infiltrazioni e umidità.



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



QUESITO FORMULATO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l’art. 568 c.p.c., visto l’art. 173 bis d.a. . c.p.c., visto il disciplinare dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	8
<i>1.1 Diritto reale pignorato:</i>	<i>8</i>
<i>1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento:</i>	<i>8</i>
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 4 E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	11
<i>2.1 Bene e ubicazione:</i>	<i>12</i>
<i>2.2 Descrizione dell’immobile:</i>	<i>17</i>
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	25
<i>3.1 Identificazione catastale:</i>	<i>25</i>
<i>3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità:</i>	<i>28</i>
<i>3.3 Acquisizione planimetria catastale:</i>	<i>28</i>
<i>3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:</i>	<i>29</i>
<i>3.5 Storia catastale:</i>	<i>29</i>
<i>3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:</i>	<i>31</i>
<i>3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:</i>	<i>31</i>
<i>3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:</i>	<i>32</i>
4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	34
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	34
<i>5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:</i>	<i>34</i>
<i>5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:</i>	<i>34</i>
<i>5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:</i>	<i>35</i>
<i>5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato: ...</i>	<i>36</i>
6) REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA	36
<i>6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile:</i>	<i>36</i>
<i>6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:</i>	<i>36</i>
<i>6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:</i>	<i>37</i>
<i>6.4 Abitabilità e agibilità:</i>	<i>41</i>



6.5 <i>Certificato di Destinazione Urbanistica:</i>	42
7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	42
7.1 <i>Debitore:</i>	42
7.2 <i>Residenza del Debitore:</i>	42
7.3 <i>Possesso:</i>	42
7.4 <i>Quantificazione del canone di locazione di mercato:</i>	42
8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	42
8.1 <i>Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:</i>	42
8.2 <i>Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:</i>	44
8.3 <i>Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:</i>	44
8.4 <i>Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:</i> ...	44
9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	44
10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	44
11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	44
12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	44
12.1 <i>Metodo di valutazione:</i>	44
12.2 <i>Valore di mercato attribuito:</i>	45
13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA	49
14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	50
15) PROBLEMI	50
16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE	50



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott. Luca Prendini del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 13/08/2020, prestando giuramento in data 20/08/2020.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 30/09-04/11/2020 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 21/09/2021 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Nove; in data 12/01/2021 verificata la presenza di documentazione conservata all'interno degli archivi del Comune di Nove, con risultato positivo;
- in data 25/01/-27/01/2021 eseguito sopralluogo;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- In data 04/03/2021 eseguito sopralluogo presenti, oltre al sottoscritto, il perito termotecnico per redazione libretto dell'impianto e predisposizione dell'APE;
- In data 24/05/2021 eseguita voltura catastale di allineamento sulla particella 302, successivamente depositata in PCT in data 26/05/2021;
- Eseguiti sopralluoghi aggiuntivi in merito alle unità di Via Roma per la richiesta del parere ULSS;
- In data 30/06/2021 è stata inviata la documentazione utile per il rilascio del parere ULSS; è stato ottenuto il parere preventivo ULSS in data 05/10/2021;
- In data 20/08/2021 eseguito sopralluogo aggiuntivo in Via Carpagnon;
- In data 03/06/2022 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione dei beni oggetto di esecuzione;
- In data 24-25/06/2022 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- In data 26/06/2022 ricezione APE;
- In data 12/01/2024 eseguito sopralluogo presso le unità oggetto di pignoramento per visione e rilievo di massima del sottotetto rilevato in fase di visite, così come segnalato nell'istanza depositata in data 29/01/2024;
- In data 13/02/2024 è stato disposto che l'esperto eseguisse delle indagini preliminari sul sottotetto rilevato;
- In data 07/03/2024 appuntamento con UTC del Comune di Noventa Vicentina per discussione delle problematiche rilevate. A seguire, deposito di relazione in data 27/03/2024;
- In data 04/04/2024, l'esperto ha ricevuto incarico per l'aggiornamento della perizia in relazione al sottotetto rilevato e all'aggiornamento del valore di stima;



- In data 27/05/2024 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione dei beni oggetto di esecuzione. Successivamente, redazione di nuove tabelle valutative;
- In data 11/06/2024 richiesta CDU in aggiornamento del precedente

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

- A) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 998 SUB. 2-3**
C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 997
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di fabbricato bifamiliare sviluppato su due piani fuori terra con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, con autorimessa al piano terra e cantina interrata, situato in Comune di Noventa Vicentina in via Carpagnon.
- B) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 1336**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di deposito con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, situato in Comune di Noventa Vicentina in via Carpagnon.
- C) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 6, PARTICELLA 121 SUB. 34-40-58-45-56**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Appartamento con lastrico solare sito al piano secondo, lastrico solare sito al piano terzo, autorimessa e posto auto esclusivo al piano interrato, situato in Comune di Noventa Vicentina in Via Matteotti.
- D) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 957 SUB. 11-31**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Appartamento al piano primo con annessa cantina e autorimessa al piano seminterrato, situato in Comune di Noventa Vicentina in Via Roma 42.
- E) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 78 SUB. 14-20**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di Appartamento al piano primo e autorimessa al piano seminterrato, situato in Comune di Noventa Vicentina in Via Roma 40
- F) **C.F. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 302**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di lotto di terreno – area urbana – sito in Comune di Noventa Vicentina in via Carpagnon.
- G) **C.T. COMUNE DI NOVENTA VICENTINA, FOGLIO 7, PARTICELLA 1336-996-999-1335-1200**
piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di lotti di terreno, situati in Comune di Noventa Vicentina in via Carpagnon.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità.

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con:

N.C.E.U.

Comune di Noventa Vicentina, Via Carpagnon, foglio 7

particella 998

- sub. 2, Autorimessa – cat. C/6 cl. 1 – mq. 36 – r.c. 52,06 euro



- sub. 3, Appartamento – cat. A/2 cl. 3 – vani 9,5 – r.c. 956,74 euro

particella 997

- Appartamento – cat. A/7 cl. 4 – vani 9 - r.c. 1.022,58 euro

piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a ----- nato a ----- il -----

- C.F. -----

Comune di Noventa Vicentina, foglio 6, particella 121

- sub. 34, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 23 – r.c. 39,20 euro –

- sub. 40, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 19 – r.c. 32,38 euro –

- sub. 58, Lastrico solare p. ST

- sub. 45, Appartamento – cat. A/2 cl. 2 – vani 6 – r.c. 511,29 euro

- sub. 56, Lastrico solare p. 2

così intestati:

piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a ----- nato a ----- il -----

- C.F. -----

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, particella 957

- sub. 11, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 4 – vani 4,5 – r.c. 348,61 euro

- sub. 31, Autorimessa p. S-T – cat. C/6 cl. 1 – mq. 20 – r.c. 28,92 euro

così intestati:

piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a ----- nato a ----- il -----

- C.F. -----

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, particella 78

- sub. 14, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 3 – vani 5 – r.c. 322,79 euro

- sub. 20, Autorimessa p. S1 – cat. C/6 cl. 2 – mq. 13 – r.c. 22,16 euro

così intestati:

piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a ----- nato a ----- il -----

- C.F. -----

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, particella 302

- Area Urbana p. T – cat. F/1 – mq. 200

così intestato:

piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni intestata a ----- nato a

----- il -----

- C.F. -----

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, particella 1336

- Deposito p. T – cat. C/2 cl. 1 – mq. 23 – r.c. 24,94 euro

così intestato:



piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a ----- nato a ----- il -----
- C.F. -----

N.C.T.

Comune di Noventa Vicentina, foglio 7,

- particella 1336, ente urbano, are 0,55
- particella 996, seminativo cl. 4, are 2,45 R.D. euro 1,47, R.A. euro 1,08
- particella 999, seminativo cl. 4 are 3,15, R.D. euro 1,88, R.A. euro 1,38
- particella 1335, seminativo cl. 4 are 4,04 R.D. euro 2,42 R.A. euro 1,77
- particella 1200, seminativo cl. 4 are 3,00 R.D. euro 1,79 R.A. euro 1,32

così intestati:

piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni intestata a ----- nato a -----
----- il -----

- C.F. -----

Si precisa che le particelle 1336 e 1335 derivano dall'originaria particella 1199.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere suddivisi in **QUATTRO LOTTI:**

A) LOTTO 1

Comune di Noventa Vicentina, Via Matteotti n. 16

Foglio 6, particella 121

- sub. 34, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 23 – r.c. 39,20 euro –
- sub. 40, Autorimessa – cat. C/6 cl. 2 – mq. 19 – r.c. 32,38 euro –
- sub. 58, Lastrico solare p. ST
- sub. 45, Appartamento – cat. A/2 cl. 2 – vani 6 – r.c. 511,29 euro
- sub. 56, Lastrico solare p. 2

B) LOTTO 2

Comune di Noventa Vicentina, Via Roma n. 40

Foglio 7, particella 78

- sub. 14, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 3 – vani 5 – r.c. 322,79 euro
- sub. 20, Autorimessa p. S1 – cat. C/6 cl. 2 – mq. 13 – r.c. 22,16 euro

C) LOTTO 3

Comune di Noventa Vicentina, Via Roma n. 42



Foglio 7, particella 957

- sub. 11, Appartamento p. 1 – cat. A/3 cl. 4 – vani 4,5 – r.c. 348,61 euro
- sub. 31, Autorimessa p. S-T – cat. C/6 cl. 1 – mq. 20 – r.c. 28,92 euro

D) LOTTO 4

Comune di Noventa Vicentina, Via Carpagnon

N.C.E.U. – Foglio 7

particella 998

- sub. 2, Autorimessa – cat. C/6 cl. 1 – mq. 36 – r.c. 52,06 euro
- sub. 3, Appartamento – cat. A/2 cl. 3 – vani 9,5 – r.c. 956,74 euro

particella 997 - Appartamento – cat. A/7 cl. 4 – vani 9 - r.c. 1.022,58 euro

particella 1336 - Deposito p. T – cat. C/2 cl. 1 – mq. 23 – r.c. 24,94 euro

particella 302 - Area urbana di mq. 200

N.C.T. - Foglio 7

- particella 1336, ente urbano, are 0,55
- particella 996, seminativo cl. 4, are 2,45 R.D. euro 1,47, R.A. euro 1,08
- particella 999, seminativo cl. 4 are 3,15, R.D. euro 1,88, R.A. euro 1,38
- particella 1335, seminativo cl. 4 are 4,04 R.D. euro 2,42 R.A. euro 1,77
- particella 1200, seminativo cl. 4 are 4,04 R.D. euro 2,42 R.A. euro 1,32

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 4 E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA



2.1 Bene e ubicazione:

Trattasi di unica unità a destinazione abitativa, con autorimessa e deposito, e con giardino esclusivo avente potenzialità edificatoria, il tutto situato in una zona semicentrale del Comune di Noventa Vicentina, in via Carpagnon 29, vicino a tutti i principali servizi quali municipio, ufficio postale, supermercati, scuole, bar, negozi, ecc.

L'accesso all'immobile avviene attualmente dalla pubblica via Carpagnon, attraverso:

- n. 3 accessi pedonali, di cui uno senza numero civico e gli altri due identificati con le lettere 29/A e 29/B;
- n. 1 accesso carraio, identificato al numero 27

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

● **l'abitazione**, ancorché identificata in due unità catastali, è di fatto un'unica unità abitativa dotata di unico contatore elettrico e per fornitura di gas; è suddivisa in due blocchi, uno fronte strada a destinazione ufficio e autorimessa, e l'altro più interno a destinazione abitativa. Si sviluppa al piano interrato-terra-primo ed è composta da:

Piano interrato: cantina, sottostante il blocco ufficio, non autorizzata (si rimanda alla lettura del capitolo 6.3)

Piano terra: nel blocco fronte strada, ufficio, lavanderia, bagno portico, autorimessa. Il blocco interno: ingresso, disimpegno, bagno, centrale termica, cucina, ampi soggiorni, stileria/ripostiglio, seconda centrale termica, bagno, due portici.

Piano primo: nel blocco fronte strada, ufficio; nel blocco interno: cinque camere, tre bagni, corridoio, ripostiglio, due terrazze. Si precisa che sopra le camere, al piano secondo è stata rilevata la presenza di un sottotetto accessibile non autorizzato e non sanabile, per tale aspetto si rimanda alla lettura del capitolo 6.3).

Sul lato Sud del fabbricato è situata una piscina, al momento del sopralluogo non utilizzata. L'immobile è circondato da ampio scoperto esclusivo, in parte dotato di potenzialità edificatoria.

● **Il deposito attrezzi**, situato all'interno dell'area pertinenziale dell'edificio abitativo, è un prefabbricato in legno con portico, e contiene al suo interno un generatore di corrente che alimenta gli impianti della piscina.

CONFINI:

PARTICELLA 997: N via Carpagnon, E part. 998, S part. 146, O part. 996,999

PARTICELLA 998: N via Carpagnon, E part. 566, S part. 146, O part. 997

PARTICELLA 996: N via Carpagnon, E part. 997, S part. 999, O part. 1200

PARTICELLA 999: N part. 996, E part. 997, S part. 146, O part. 1335

PARTICELLA 302: N via Carpagnon, E part. 1200, S part. 1200, O part. 131

PARTICELLA 1200: N via Carpagnon, part. 302, E part. 996, S part. 1335, O part. 1201,302

PARTICELLA 1335: N part. 1200, E part. 999, S part. 146, O part. 1198

PARTICELLA 1336: N part. 1335, E part. 1335, S part. 1335, O part. 1335

Per l'unità abitativa (particelle 997, 998, 996, 999) – la cantina non viene considerata in quanto non è autorizzata (si veda punto 6.3)

- superficie SEL dell'abitazione (vani principali), circa mq. 549,72 (escluso sottotetto);
- superficie SEL dell'autorimessa, circa mq. 43,43;
- superficie SEL terrazzi e portici, circa mq. 112,28;
- superficie commerciale complessiva, circa mq. 690,59;

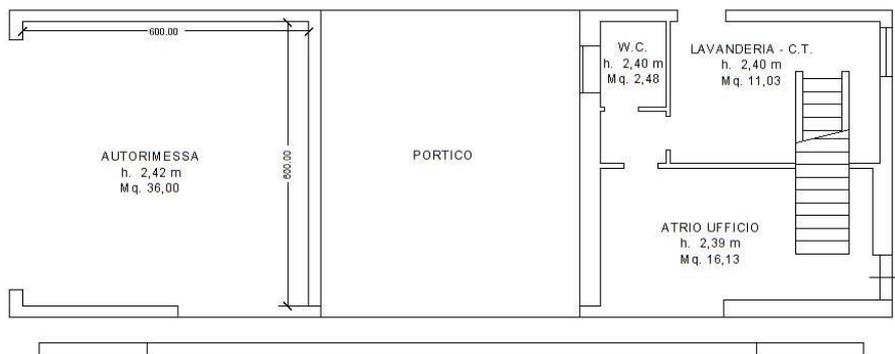
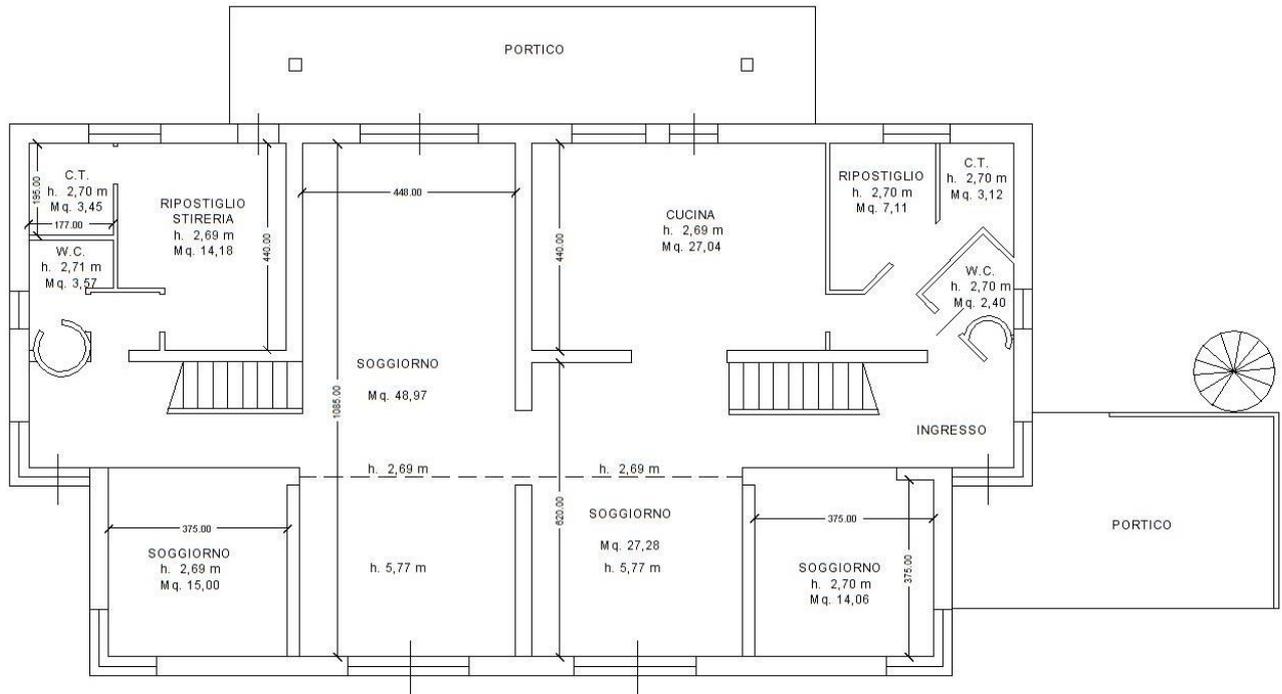
Per il giardino pertinenziale con potenzialità edificatoria (particelle 302, 1200, 1335, 1336)

- superficie catastale, mq. 959

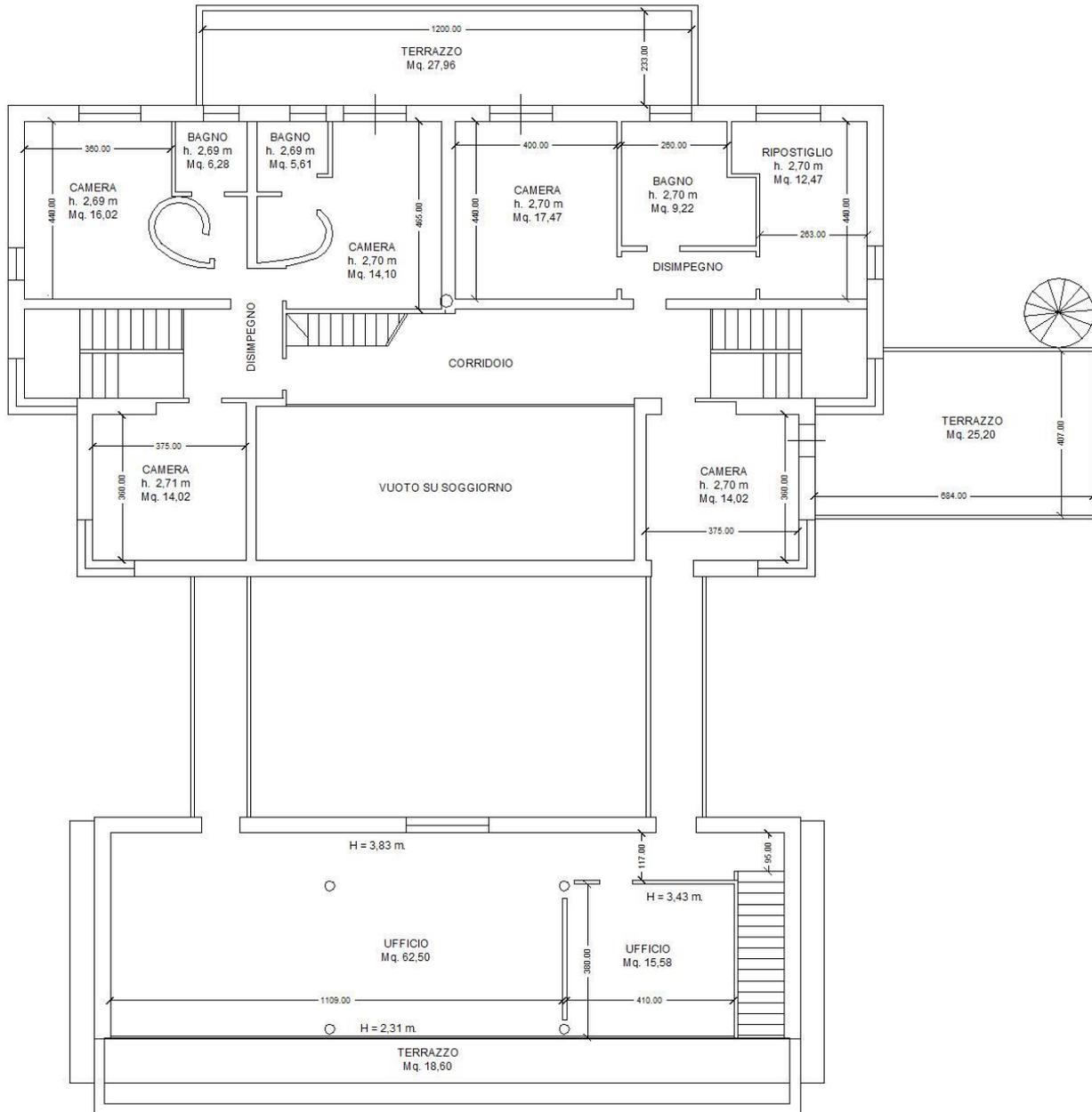


STATO RILEVATO

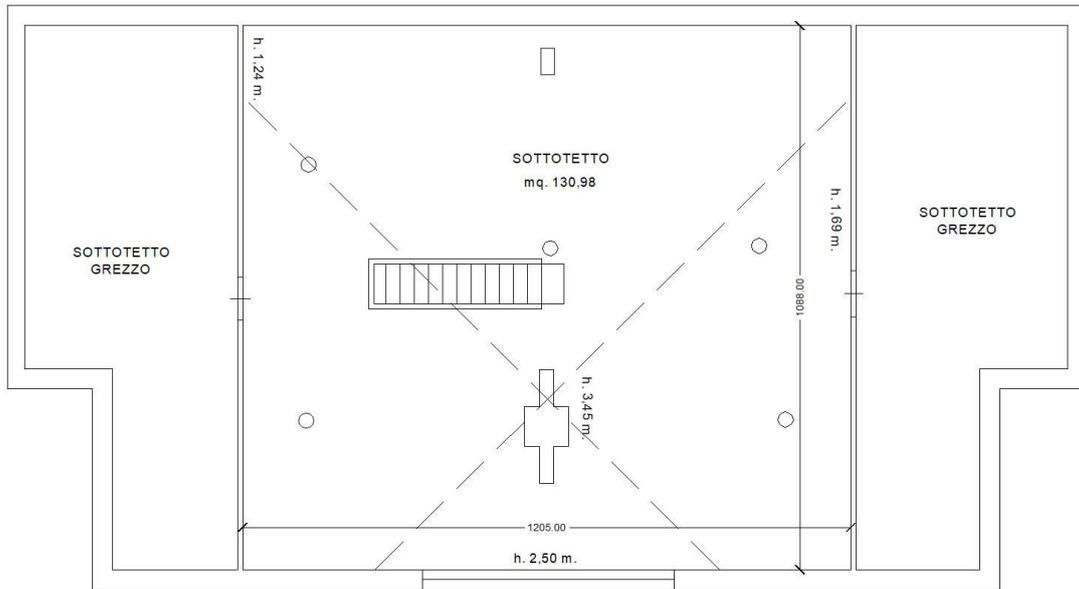
ABITAZIONE PIANO TERRA



ABITAZIONE PIANO PRIMO



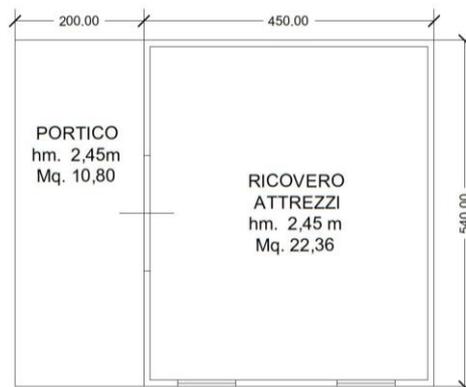
ABITAZIONE PIANO SECONDO (non sanabile)



CANTINA PIANO INTERRATO



RICOVERO ATTREZZI



In relazione alla descrizione degli immobili oggetto della presente perizia, si precisa in premessa quanto segue:

1. STRUTTURE PORTANTI

In Perizia sono richiamati solo quegli aspetti visibili durante il sopralluogo, quali ad esempio la tipologia strutturale, o particolari segni di degrado o cedimento.

In caso di assenza di documenti tecnici che indichino con esattezza quali materiali siano stati utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, non sarà possibile determinare le resistenze delle strutture alle sollecitazioni meccaniche previste dalla normativa. Non sarà inoltre possibile determinare il dimensionamento e la tipologia di fondazioni utilizzate, per verificare la loro compatibilità con i carichi trasmessi al terreno, non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a fessurazioni non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente

Non è inoltre possibile determinare particolari interferenze tra gli impianti tecnologici e le strutture portanti (ad esempio, passaggio di canalette elettriche all'interno di un architrave in calcestruzzo armato).

2. COIBENTAZIONE TERMICA E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'entità e le modalità esecutive di realizzazione delle coibentazioni/impermeabilizzazioni sono solamente quelle rilevabile dalla documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile.

Fatto salvo quanto rilevabile visivamente in fase di sopralluogo, in mancanza di documentazione non è possibile determinare con esattezza le stratigrafie, quindi non sarà possibile garantire eventuali problematiche relative a ponti termici o infiltrazioni meteoriche non rilevabili al momento del sopralluogo e che dovessero presentarsi successivamente.

3. ACUSTICA

Nella Perizia sono indicate solo le eventuali fonti di rumore rilevabili al momento il sopralluogo.

I fabbricati realizzati antecedentemente il 30/04/1966 non erano soggetti ad alcuna normativa relativa i requisiti acustici delle strutture.

Per i fabbricati edificati successivamente, in mancanza di documentazione originaria, non è possibile determinare la rispondenza alla normativa (vigente al momento dell'edificazione) senza l'utilizzo di appositi strumenti.

4. IMPIANTI

In sede di sopralluogo è possibile verificare alcuni aspetti relativi la conformità degli impianti (ad esempio presenza di salvavita, prese d'aria su locali, quadri elettrici, ecc.), ma non sarà possibile stimare con precisione lo stato di usura generale per quelle porzioni di impianto non a vista (tubazioni e quant'altro) né altri aspetti che richiedano la dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato, se non presente.

5. URBANISTICA

La conformità urbanistica viene controllata confrontando lo stato rilevato in sede di sopralluogo con la documentazione fornita dagli Enti o dall'attuale proprietario dell'immobile. La conformità urbanistica considerata è solo quella specifica dell'immobile oggetto di Perizia.

6. PRECISAZIONI PER IMMOBILI ADIACENTI AD ALTRE PROPRIETA'

Nel caso di immobile adiacente ad altre unità immobiliari (ad esempio un condominio), oltre a quanto suindicato, si specifica che:

- Relativamente le opere strutturali e le coibentazioni/impermeabilizzazioni, non è possibile rilevare eventuali danneggiamenti causati dagli occupanti delle unità abitative confinanti (passaggio impianti, carichi sulle strutture superiori a quelli previsti dalla normativa, danneggiamento impermeabilizzazioni, ecc), se non quelli direttamente osservabili in fase di sopralluogo.



- Relativamente l'urbanistica, vengono analizzate eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, con riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Ulteriori difformità del condominio nel suo complesso (difformità di sagoma, altezze, distanze dai confini, ecc), pur se segnalate, non vengono trattate nell'ambito della stima dell'immobile oggetto di perizia, trattandosi nel caso di sanatorie od opere di ripristino a carico del Condominio.

2.2 Descrizione dell'immobile:

Le unità immobiliari pignorate si compongono di due blocchi, uno fronte strada e uno posto più all'interno; entrambi hanno strutture portanti in C.A. con evidenti problemi di infiltrazioni/umidità di risalita e scrostamenti di intonaco (in una camera le infiltrazioni dipendono probabilmente dalla doccia del bagno adiacente), le superfici verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate e non presentano apparentemente fessurazioni dovute a cedimenti strutturali.

In generale, l'immobile si presenta con finiture interne di qualità e architettura ricercata.

La pavimentazione del blocco fronte strada e del piano terra dell'abitazione è in piastrelle di gres porcellanato di varia fattura; anche l'autorimessa e la cantina, posta al piano interrato, hanno pavimento in piastrelle.

Al piano primo dell'abitazione, invece, la pavimentazione è in parquet di legno a parte i bagni, dotati di rivestimenti (alcuni con mosaico) e pavimenti in piastrelle, che risultano dotati dei normali accessori quali water, bidet, lavabo, doccia o vasca.

Al piano secondo, è presente un sottotetto accessibile non autorizzato e non sanabile, a cui si giunge tramite una scala attualmente nascosta dietro un finto armadio. Tale sottotetto, risulta pavimentato con parquet in legno e dotato degli impianti elettrico, di condizionamento e di riscaldamento.

Nel blocco ufficio, i serramenti sono in alluminio e vetro; al piano primo l'ufficio ha solaio in andamento, dove sono evidenti numerose tracce di infiltrazioni d'acqua con sollevamento degli intonaci. Sarà necessaria una verifica della copertura.

Nell'abitazione, in molti punti del piano terra (in particolare nel soggiorno principale) e al piano primo, vi sono evidenti problemi di umidità di risalita/infiltrazioni e conseguenti scrostamenti di intonaco; sarà necessaria un'analisi delle cause di tale problema per la verifica di eventuali soluzioni.

Durante l'ultimo sopralluogo, avvenuto in data 12/01/2024, la problematica dell'umidità all'interno e all'esterno dell'immobile (non più occupato e con impianti non funzionanti) appare peggiorata.

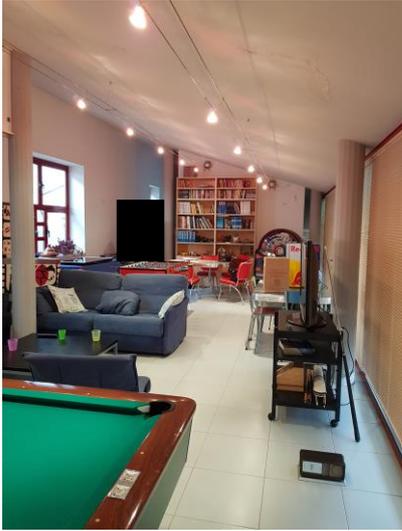
Per quanto riguarda l'unità abitativa, i serramenti interni sono in legno con vetrocamera con chiusura a balcone sempre in legno; lo stato manutentivo dei serramenti non è molto buono, presentando evidenti segni di usura soprattutto all'esterno, dovuti alle intemperie. Le porte interne sono in legno.

L'autorimessa, per quanto è stato possibile verificare, non sembra essere dotata di presa d'aria e ha portone in metallo dotato di apertura elettrica; al momento del sopralluogo, l'autorimessa è utilizzata come deposito/laboratorio.

La documentazione fotografica allegata riporta alcuni esempi di infiltrazioni rilevate, ma ve ne sono numerose altre che andranno verificate sul posto.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



UFFICIO



CANTINA



BAGNO UFFICIO



AUTORIMESSA



INFILTRAZIONI UFFICIO



INFILTRAZIONI SOGGIORNO





INGRESSO-SCALA



CENTRALE TERMICA



BAGNO P.T.



CUCINA



SOGGIORNO



SOGGIORNO





SOGGIORNO



SOGGIORNO



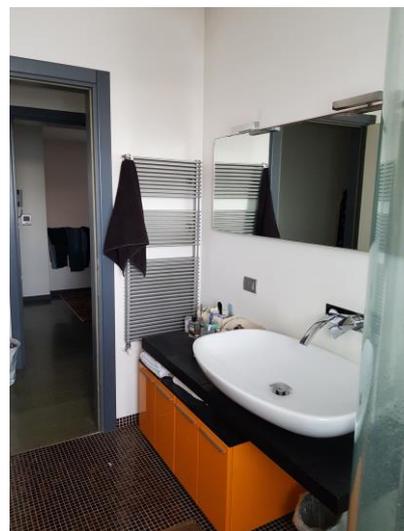
CAMERA



BAGNO



CAMERA



BAGNO





INFILTRAZIONI CAMERE



INFILTRAZIONI CAMERE



INFILTRAZIONI/UMIDITA'



PARTICOLARE CORNICE COPERTURA



SERRAMENTI



SERRAMENTI





SERRAMENTI



SERRAMENTI



INFILTRAZIONI



PISCINA



INFILTRAZIONE UFFICIO



GIARDINO





GIARDINO



GIARDINO - DEPOSIT

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOPRALLUOGO 12/01/2024



SCALE LEGNO



SOTTOTETTO

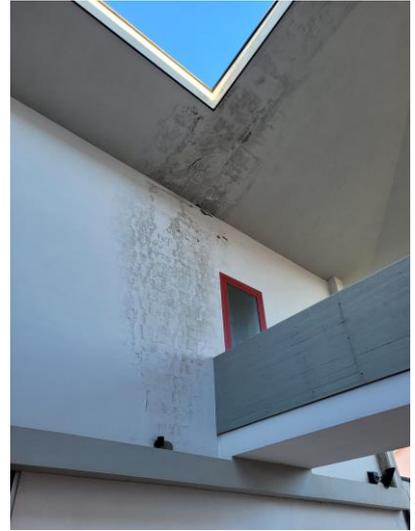
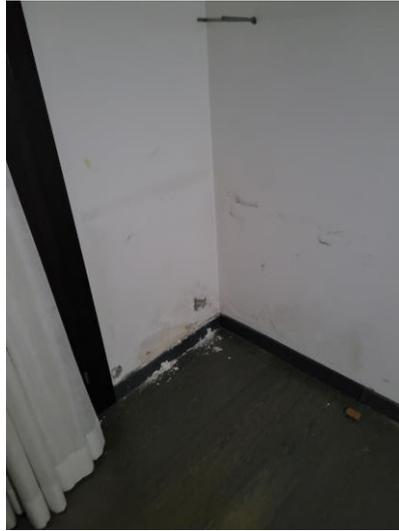


SOTTOTETTO



SOTTETTO (PARTE GREZZA)





UMIDITA' INTERNO ABITAZIONE-UFFICI-PARETI ESTERNE



UMIDITA' UFFICIO

Le condizioni manutentive relative all'immobile nel suo complesso, risultano peggiorate rispetto a quanto visionato nei sopralluoghi precedenti, con maggiori problemi di umidità anche in riferimento ai serramenti in legno; per tale motivo, si ritiene congruo valutare l'immobile considerando uno stato di manutenzione sufficiente.

A completamento delle caratteristiche delle unità pignorate, anche se catastalmente divise, come riferito dalla parte debitrice sono dotate di impianto elettrico, idrico e fognario unico, TV, tre caldaie per la produzione dell'acqua calda sanitaria (due situate all'interno dell'abitazione e una situata nel blocco ufficio), riscaldamento tramite termosifoni. Sulla base del sopralluogo eseguito e l'accesso atti presso il Comune di Noventa Vicentina, il sottoscritto esperto, non essendo in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti, ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

All'esterno, è stata realizzata una piscina a cavallo delle particelle 997-998, a sud dell'immobile residenziale; l'area pertinenziale esterna è indivisa, ancorché composta da più particelle per le quali non è possibile verificare i confini, a meno di operare con un riconfinamento strumentale, non essendo questi materializzati sul posto. Il lotto con potenzialità edificatoria composto dalle particelle 302, 1200, 1335 e 1336 non ha accesso autonomo dalla strada ma accede dalle particelle 997-998 dove sono posti gli accessi carrai e pedonali; inoltre, sulla particella 1336 è presente un prefabbricato in legno che ospita un generatore di corrente che serve l'impianto della piscina situata a cavallo delle particelle 997-998.

Per tale motivi, l'esperto ha ritenuto congruo comprendere l'intero compendio in un unico lotto.



Si precisa tuttavia che per la determinazione del valore di mercato, l'immobile edificato e i terreni con potenzialità edificatoria saranno valutati separatamente e con metodologie differenti, secondo quanto previsto dagli Standard IVS/EVS; a tal proposito si rimanda alla lettura del capitolo 12) della presente perizia e alle tabelle di valutazione allegate.

Infine, dalla visione di google maps, l'esperto ha notato la presenza sul coperto di pannelli solari; interpellato sulla questione, il debitore non ha fornito alcuna documentazione relativamente tale impianto. L'esperto, effettuato l'accesso agli atti, non ha reperito alcun documento nemmeno presso gli archivi del Comune di Noventa Vicentina, per cui si presume che l'installazione di tale impianto non sia autorizzata. In seguito a quanto esposto, quindi, ai fini valutativi non si terrà conto di tale impianto, per il quale sarà in ogni caso necessario verificare sia il funzionamento che la regolare esecuzione.

I tre libretti di impianto sono stati redatti da tecnico specializzato, in quanto non presenti. Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso con l'ausilio di tecnico abilitato; dal documento in questione risulta che le unità abitative oggetto della procedura, per le loro caratteristiche, sono in **Classe Energetica E**.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale:

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA:

Catasto Fabbricati, foglio 7,

particella 997 – cat. A/7 cl. 4, vani 9, s.c. 335 mq. – r.c. 1.022,58 euro – via Carpagnon n. 29 Piano T-1

particella 998

- **sub. 2** – cat. C/6 cl. 1, mq. 36, s.c. mq. 36, r.c. 52,06 euro – via Carpagnon n. 27 Piano T
- **sub. 3** – cat. A/2 cl. 3, vani 9,5, s.c. 285 mq. – r.c. 956,74 euro – via Carpagnon n. 27 Piano T-1

particella 1336 – cat. C/2 cl. 1, mq. 23, s.c. 27 mq. – r.c. 24,94 euro – via Carpagnon Piano T

particella 302 – cat. F/1 – area urbana di mq. 200 – via Carpagnon n. SNC Piano T

Catasto Terreni, foglio 7

Particella 996 – seminativo di cl. 4 – mq. 245 – r.d. 1,47 euro – r.a. 1,08 euro

Particella 999 – seminativo di cl. 4 – mq. 315 – r.d. 1,88 euro – r.a. 1,38 euro

Particella 1200 – seminativo di cl. 4 – mq. 300 – r.d. 1,79 euro – r.a. 1,32 euro

Particella 1335 – seminativo di classe 4 – mq. 404 – r.d. 2,42 euro – r.a. 1,77 euro

Per tutti i beni censiti al C.T. sono presenti le seguenti deduzioni:

- B44: Consorzio di scolo lozzo valcinta – bacino ronchetto inferiore – 3a categoria
- A9: Consorzio gu fiume nuovo frassine a sinistra (idraulico di 2a categoria)

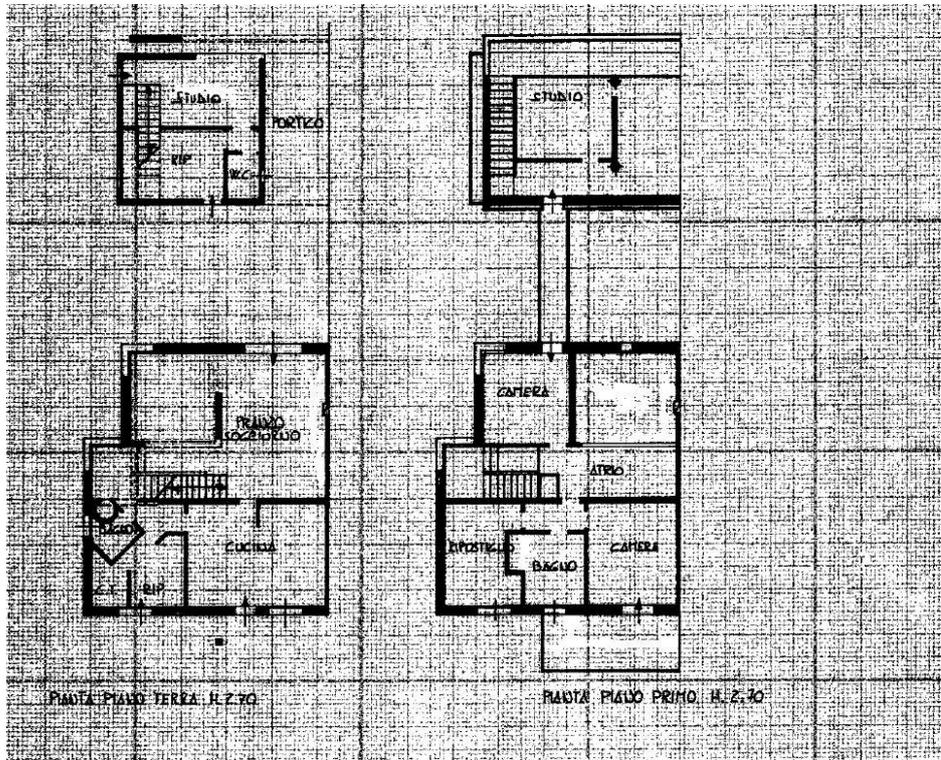
il tutto intestato a:

----- nato a ----- il ----- – C.F. ----- – piena proprietà
per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.



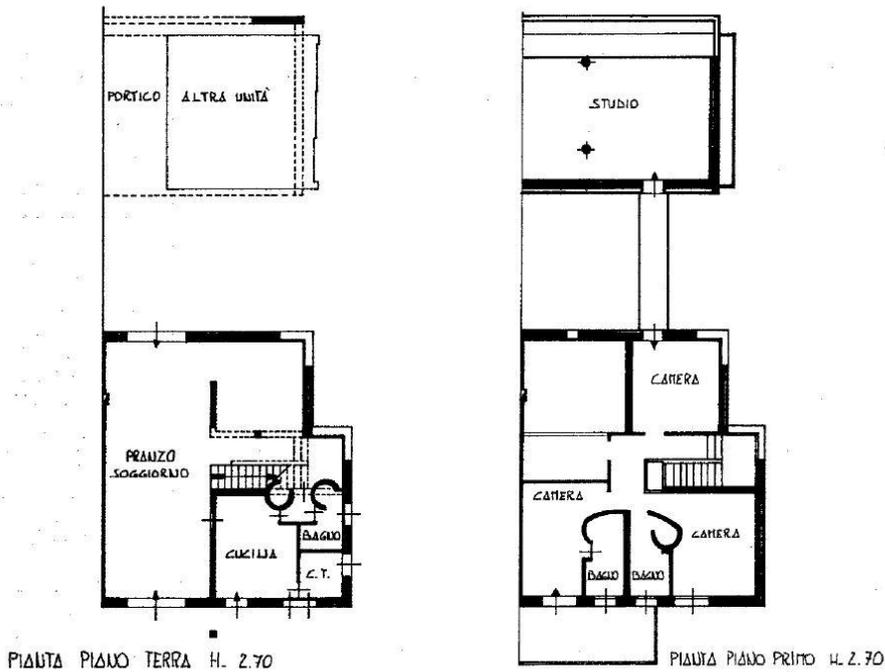
SCHEDE CATASTALI

ABITAZIONE particella 997



03/11/2020 - Comune di NOVENTA VICENTINA (F964) - < Foglio: 7 - Part

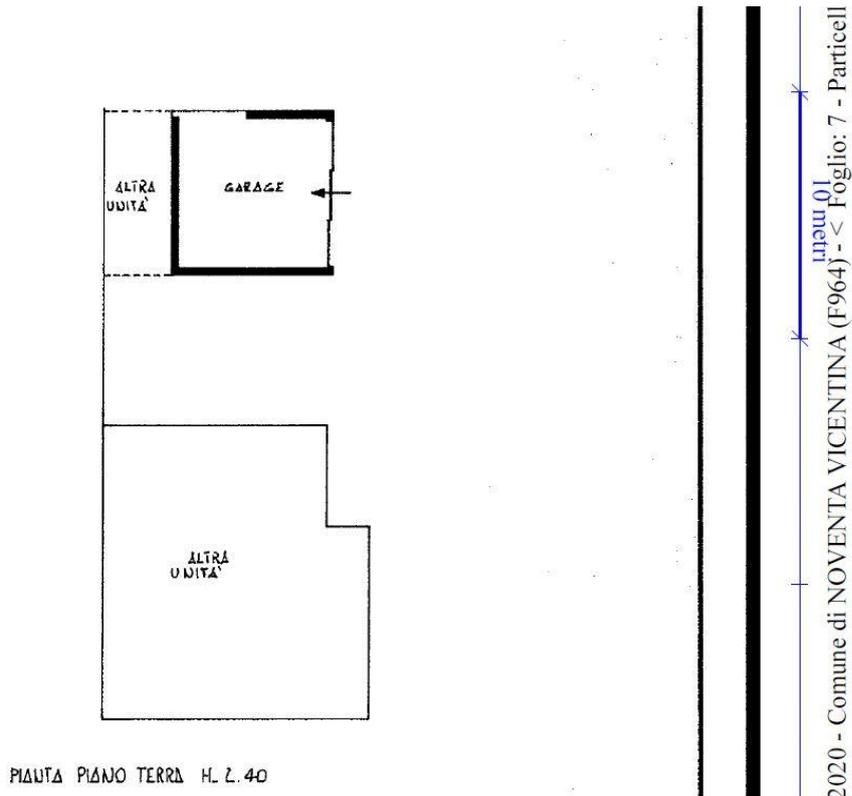
ABITAZIONE particella 998 sub. 3



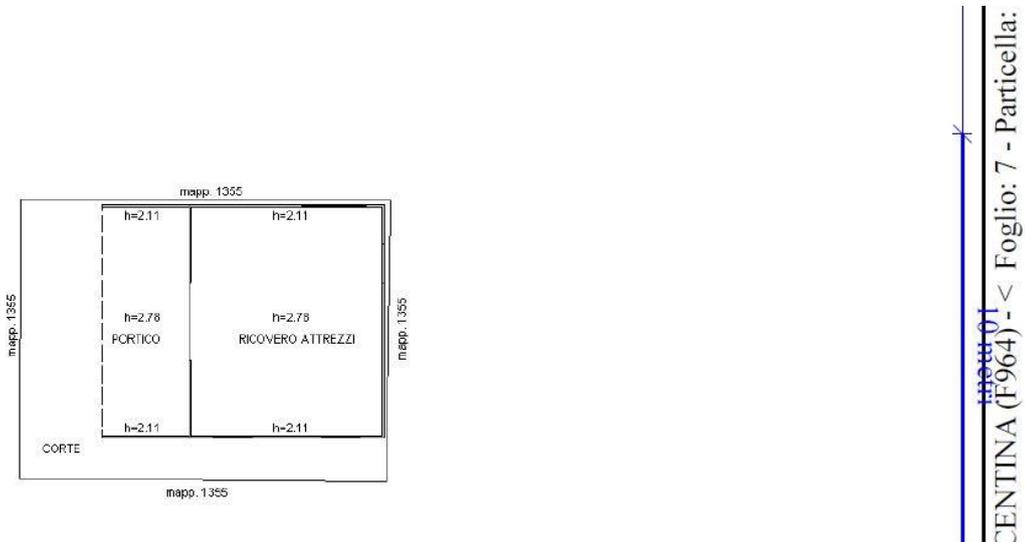
2020 - Comune di NOVENTA VICENTINA (F964) - < Foglio: 7 - Particella



AUTORIMESSA particella 998 sub. 2



RICOVERO ATTREZZI particella 1336



3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione.

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

Al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia.



3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:

Premesso che:

- il pignoramento relativo la procedura RGE 90/2020 è stato trascritto in data 28/02/2020 – per la procedura riunita RGE 92/2022 è stato trascritto il 07/03/2022;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla data di trascrizione precedente è il 28/02/2000 – 07/03/2002;
- il primo atto a titolo originario/derivativo è anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento per le U.I. pignorate;
- la meccanizzazione del catasto ha data 30/06/1974

il sottoscritto di seguito non produce comunque per i beni pignorati l'estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione, ritenendolo non indispensabile considerato che la visura storica relativamente i beni pignorati riporta la ditta intestataria corretta relativa all'atto che l'ha generata (copia visura storica e trascrizione allegate)

Si evidenzia la piena disponibilità della sottoscritta ad eseguire comunque, se verrà ritenuto opportuno, ogni ulteriore eventuale ricerca.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

PARTICELLA 997

- A) Con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Noventa al foglio 7 particella 997, su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta fin dal meccanografico al 30/06/1974 – censita al foglio 7 particella 130 seminativo di cl. 4 di mq. 1.260
- B) Successivamente, a seguito di frazionamento in atti dal 15/01/1991 n. 3486 diviene particella 997 – seminativo di cl. 4 di mq. 315.
- C) Con variazione del 22/10/2003 pratica n. 38792, diviene particella 997 – seminativo di cl. 4 di superficie mq. 732 (comprende la particella 1000)
- D) Infine, con tipo mappale del 22/10/2003 pratica 38792, diviene particella 997 – ente urbano di mq. 732

PARTICELLA 998

- A) Con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Noventa al foglio 7 particella 998, su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta fin dal meccanografico al 30/06/1974 – censita al foglio 7 particella 130 seminativo di cl. 4 di mq. 1.260
- B) Successivamente, a seguito di frazionamento in atti dal 15/01/1991 n. 3486 diviene particella 998 – seminativo di cl. 4 di mq. 330.
- C) Con variazione del 22/10/2003 pratica n. 38792, diviene particella 998 – seminativo di cl. 4 di superficie mq. 768 (comprende la particella 1001)
- D) Infine, con tipo mappale del 22/10/2003 pratica 38792, diviene particella 998 – ente urbano di mq. 768

PARTICELLA 996

- A) Con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Noventa al foglio 7 particella 996 risulta fin dal meccanografico al 30/06/1974 – censita al foglio 7 particella 130 seminativo di cl. 4 di mq. 1.260
- B) Successivamente, a seguito di frazionamento in atti dal 15/01/1991 n. 3486 diviene particella 996 – seminativo di cl. 4 di mq. 245.



PARTICELLA 999

- A) Con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Noventa al foglio 7 particella 999 risulta fin dal meccanografico al 30/06/1974 – censita al foglio 7 particella 143 seminativo di cl. 4 di mq. 2.487
- B) Successivamente, a seguito di frazionamento in atti dal 15/01/1991 n. 3486 diviene particella 999 – seminativo di cl. 4 di mq. 315.

PARTICELLA 302

- A) Con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Noventa al foglio 7 particella 302 risulta fin dal meccanografico al 30/06/1974 – censita al foglio 7 particella 302 ente urbano di mq. 200
- B) Successivamente, a seguito di tipo mappale del 17/07/2003 n. 222309 (n. 7877.1/2003) diviene particella 302 ente urbano di mq. 200.

PARTICELLA 1200

- A) Con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Noventa al foglio 7 particella 1200 risulta fin dal meccanografico al 30/06/1974 – censita al foglio 7 particella 130 seminativo di cl. 4 di mq. 1.260
- B) Successivamente, a seguito di frazionamento in atti dal 15/01/1991 n. 3486 diviene particella 130 – seminativo di cl. 4 di mq. 370.
- C) Infine, con frazionamento del 25/11/2002 pratica n. 312554 (n. 12856.1/2002) diviene particella 1200 – seminativo di cl. 4 di mq. 300

PARTICELLA 1335

- A) Con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Noventa al foglio 7 particella 1335, risulta fin dal meccanografico al 30/06/1974 – censita al foglio 7 particella 143 seminativo di cl. 4 di mq. 2.487
- B) Successivamente, a seguito di frazionamento in atti dal 15/01/1991 n. 3486 diviene particella 143 – seminativo di cl. 4 di mq. 1.317.
- C) Con frazionamento del 25/11/2002 pratica n. 312554 (n. 12856.1/2002), diviene particella 1199 – seminativo di cl. 4 di superficie mq. 459
- D) Infine, con tipo mappale del 14/03/2011 pratica VI0139546 per nuova costruzione, diviene particella 1335 – seminativo di cl. 4 di mq. 404

PARTICELLA 1336

- A) Con riferimento alla particella identificata all'attualità in Comune di Noventa al foglio 7 particella 1335, su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta fin dal meccanografico al 30/06/1974 – censita al foglio 7 particella 143 seminativo di cl. 4 di mq. 2.487
- B) Successivamente, a seguito di frazionamento in atti dal 15/01/1991 n. 3486 diviene particella 143 – seminativo di cl. 4 di mq. 1.317.
- C) Con frazionamento del 25/11/2002 pratica n. 312554 (n. 12856.1/2002), diviene particella 1199 – seminativo di cl. 4 di superficie mq. 459
- D) Infine, con tipo mappale del 14/03/2011 pratica VI0139546 per nuova costruzione, diviene particella 1336 – ente urbano di mq. 55

• **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Noventa Vicentina foglio 7 particella 997



- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Noventa Vicentina fg. 7 particella 997 – costituzione del 18/05/1988 (n. 7798/1988) – cat. A/7 di cl. 4 – vani 9 – r.c. 1.962 L.;
- B) A seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, la stessa risulta essere censita al foglio 7 – part. 997 – cat. A73 di cl. 4 – vani 9 – r.c. 1.980.000 L.;
- C) Successivamente a seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie, la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 997 – cat. A/7 di cl. 4 – vani 9 – s.c. 335 mq. – r.c. 1.022,58 euro;

Per l'unità sita in Noventa Vicentina foglio 7 particella 998 sub. 2

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Noventa Vicentina fg. 7 particella 998 sub. 2 – costituzione del 17/05/1988 (n. 7700/1988) – cat. C/6 di cl. 1 – mq. 36 – r.c. 147 L.;
- B) A seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, la stessa risulta essere censita al foglio 7 – part. 998 sub. 2 – cat. C/6 di cl. 1 – mq. 36 – r.c. 100.800 L.;
- C) Successivamente a seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie, la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 998 sub. 2 – cat. C/6 di cl. 1 – mq. 36 – s.c. 36 mq. – r.c. 52,06 euro;

Per l'unità sita in Noventa Vicentina foglio 7 particella 998 sub. 3

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Noventa Vicentina fg. 7 particella 998 sub. 3 – costituzione del 17/05/1988 (n. 7700/1988);
- B) Con variazione del 17/05/1988 (n. 7700/1988) la stessa risulta essere censita al foglio 7 – part. 998 sub. 3 – cat. A/2 di cl. 3 – vani 9,5 – r.c. 2.071 L.;
- C) A seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, la stessa risulta essere censita al foglio 7 – part. 998 sub. 3 – cat. A/2 di cl. 3 – vani 9,5 – r.c. 1.852.500 L.;
- D) Successivamente a seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie, la stessa risulta censita al foglio 7 – part. 998 sub. 3 – cat. A/2 di cl. 3 – vani 9,5 – s.c. 285 mq. – r.c. 956,74 euro;

Per l'unità sita in Noventa Vicentina foglio 7 particella 302

- A) U.I. iniziale e attuale identificata in Comune di Noventa Vicentina fg. 7 particella 998 sub. 3 – costituzione del 09/10/2003 (n. 5264.1/2003) risulta essere censita al foglio 7 – part. 302 – cat. F/1 di mq. 200;

Per l'unità sita in Noventa Vicentina foglio 7 particella 1336

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Noventa Vicentina fg. 7 particella 1336 – costituzione del 15/03/2011 (n. 1304.1/2011) – cat. C/2 di cl. 1 – mq. 23 – r.c. 24,94 euro;
- B) Con variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie, la stessa risulta essere censita al foglio 7 – part. 1336 – cat. C/2 di cl. 1 – mq. 23 – s.c. mq. 27 – r.c. 24,95 euro;

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che gli immobili oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risultano essere edificati sulle particella omonime e corrispondenti 997 – 998 – 1336 mentre la particella 302 non è edificata.

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni successive alla trascrizione del pignoramento.



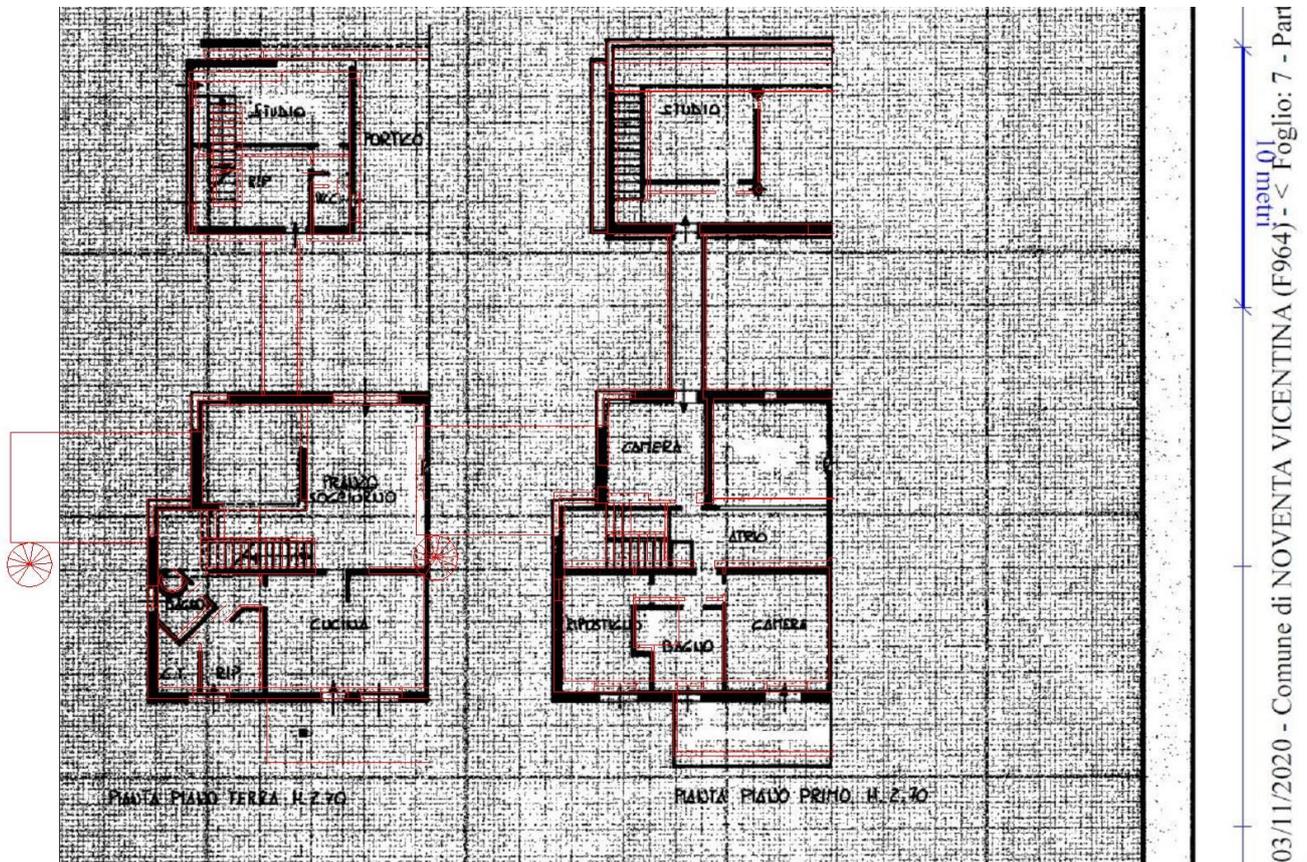
3.8 Difficoltà tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate e difficoltà che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari, con particolare riguardo al ripostiglio.

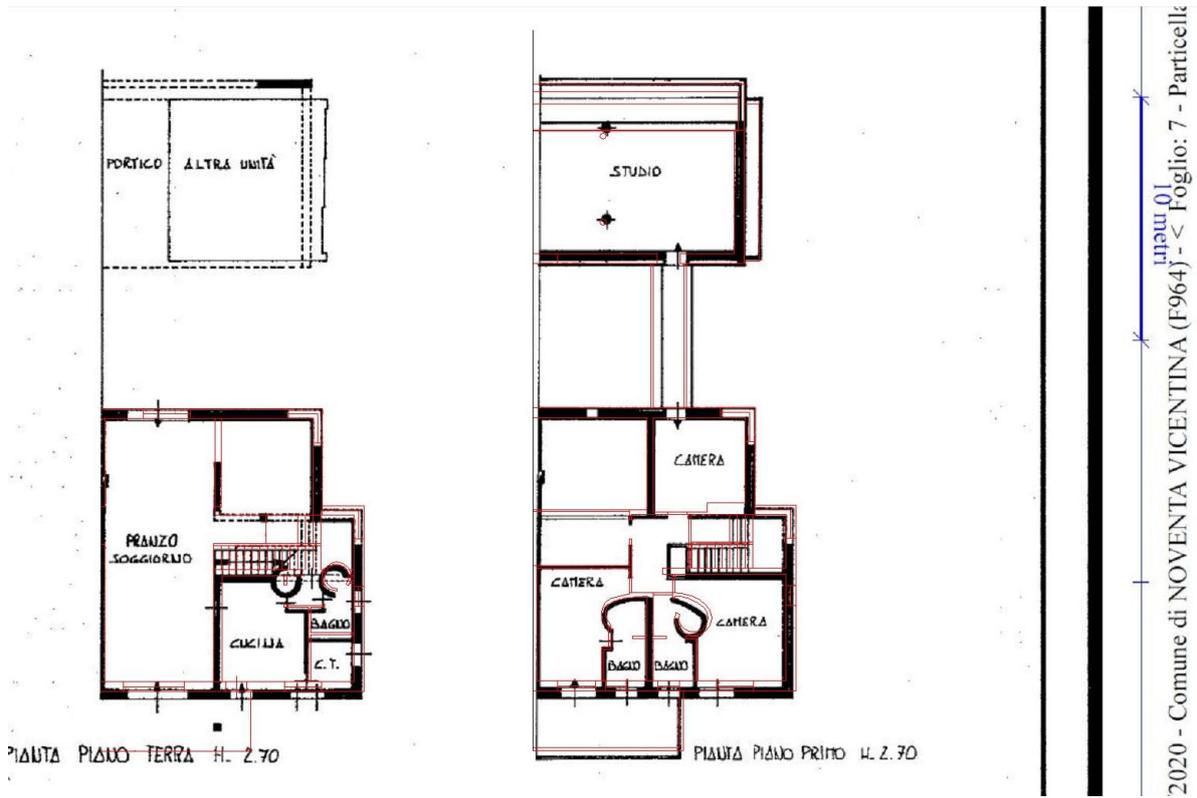
Si ritiene necessario prevedere il rifacimento della scheda in virtù delle difficoltà presenti tra stato rilevato e stato catastale, con una previsione di spesa pari a **euro 3.000,00 (oltre accessori e spese) comprensivi del tipo mappale per censimento del portico mancante** che verranno detratti dal valore ordinario dell'immobile.

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE/RILEVATO

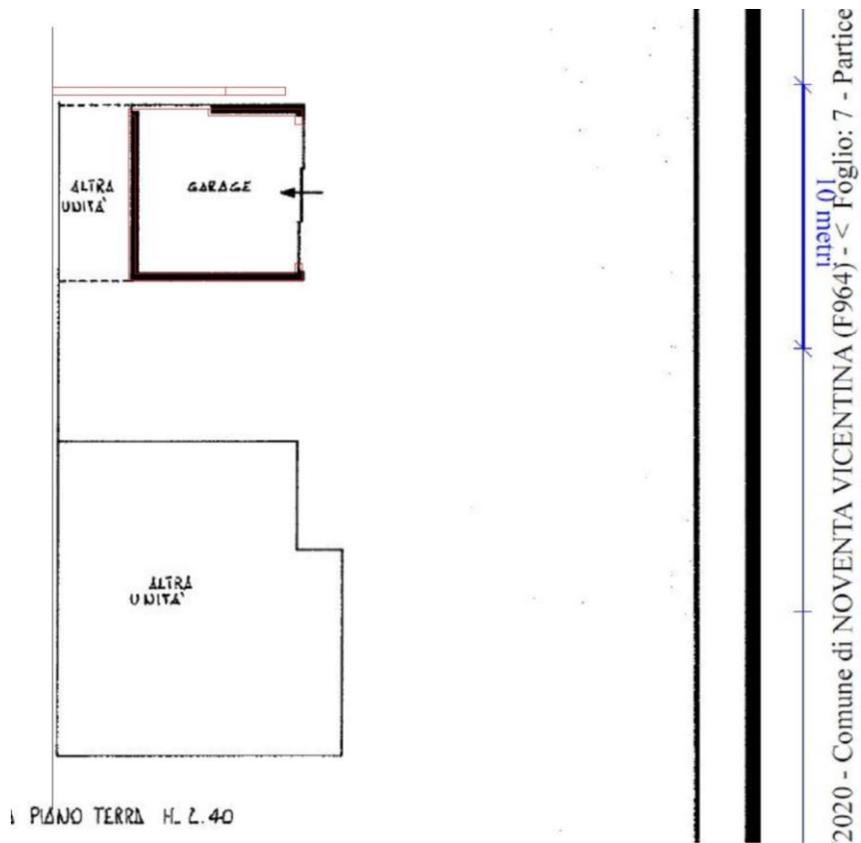
ABITAZIONE particella 997



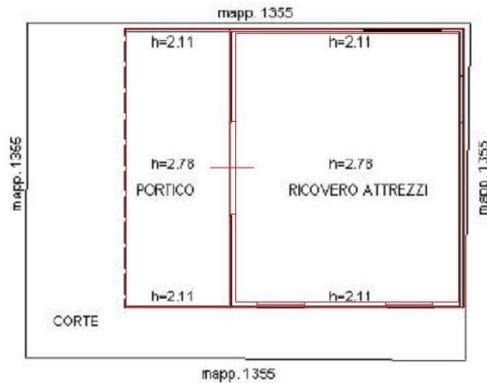
ABITAZIONE particella 998 sub. 3



AUTORIMESSA particella 998 sub. 2



DEPOSITO ATTREZZI particella 1336



1355/01
VICENTINA (F964) - < Foglio: 7 -

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

PARTICELLE 997-998

A) Soggetto: -----

Titolo: COMPRAVENDITA in data 26/02/2004 n. 3477/744 di Rep. Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 09/03/2004 ai n.ri 5854/3745 R.G./R.P.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. con Comune di Noventa Vicentina Fg. 7 particella 997 e particella 998 sub. 1-2-3.

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

Soggetto: -----

Titolo: COMPRAVENDITA in data 09/01/1987 n. 68492 di Rep. Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 03/02/1987 ai n.ri 1718/1506 R.G./R.P.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle particelle in Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, nn. 130c/997, 130d/998, 140c/1000 e 143d/1001.

B) Soggetto: -----

Titolo: vedi punto 5.1

Oggetto: vedi punto 5.1

PARTICELLE 302-996-999-1199 (ora 1335-1336)-1200

A) Soggetto: -----

Titolo: COMPRAVENDITA in data 21/03/2006 n. 9252/1709 di Rep. Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 19/04/2006 ai n.ri 10716/6430 R.G./R.P.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificata presso il C.T. con Comune di Noventa Vicentina Fg. 7 particelle 302-996-999-1199 (ora 1335-1336)-1200.



5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio – l'esperto, mancando il codice fiscale, data e luogo di nascita del de cuius Busato Giacinto fu Antonio, **non è stato in grado di proseguire con la ricerca del primo atto inter vivos ante ventennio** vista la presenza di soggetti aventi lo stesso nome e cognome. L'esperto, se richiesto dalla procedura, rimane a disposizione per ogni ulteriore approfondimento si rendesse necessario.

Soggetto: -----

Titolo: SUCCESSIONE in morte di ----- in data 30/04/1937 con testamento olografo 08/04/1937 pubblicato con verbale 29/07/1937 n. 9100 di rep. Notaio Mistè Domenico e successivo ad atto di acquiescenza 28/11/1957 n. 18531 di rep. Notaio Mistè Domenico, registrato a Valdagno il 18/12/1957 al n. 415 vol. 111 p/ci, trascritto a Vicenza il 21/12/1957 ai nn. 7775/6824 RG/RP.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle particelle in Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, C.T. nn. 130-132, 143-142, C.F. 302 e altri.

B) Soggetto: -----

Titolo: SUCCESSIONE in morte di ----- in data 06/02/1985 registrata a Vicenza il 26/05/1986 n. 17 vol. 880 da testamento olografo, trascritta a Vicenza il 29/05/1986 ai nn. 6278/4898 R.G./R.P.

Salvo errori, l'esperto non ha rilevato la trascrizione dell'accettazione di eredità.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle particelle in Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, C.T. mappali nn. 130, 142, 143 e C.F. immobili non oggetto di procedura.

C) Soggetto: -----

Titolo: SUCCESSIONE in morte di ----- in data 08/09/2000 registrata a Vicenza il 07/03/2001 n. 46 vol. 22 e denuncia modificativa registrata in data 23/01/2003 n. 48 vol. 41 (testamento olografo del 01/12/1999 pubblicato con verbale in data 01/02/2001 n. 123651 di rep. Notaio Andriolo Oscher registrato a Vicenza il 15/02/2001 al n. 344.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle particelle in Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, nn. 996-999-130-302-1200, 1199 e altre non oggetto di pignoramento.

D) Soggetto: -----

Titolo: ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ACQUIESCENZA in data 10/02/2003 n. 909 di rep. Notaio Signorile Pietro trascritto a Vicenza il 25/02/2003 ai nn. 4972/3407 R.G./R.P.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle particelle in Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, nn. 996-999-130-302-1200, 1199 e altre non oggetto di pignoramento.

E) Soggetto: -----

Titolo: ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' in morte di ----- con riferimento all'atto del 10/02/2003 rep. 909. Accettazione trascritta a Vicenza il 25/09/2017 ai nn. 18756/12937 R.G./R.P.

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle particelle in Comune di Noventa Vicentina, foglio 7, nn. 996-999-130-302-1200, 1199 e altre non oggetto di pignoramento.

F) Soggetto: -----

Titolo: vedi punto 5.1

Oggetto: vedi punto 5.1



5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:

Le unità immobiliari oggetto di perizia, risultano insistere sulle particelle identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni con Comune di Noventa Vicentina Foglio 7 particelle 997-998-1336.

6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione fornita dagli uffici del Comune di Noventa Vicentina, si ritiene che il fabbricato identificato al C.F. Foglio 7 particelle 997-998, sia stato edificato nel 1986 mentre il deposito censito alla particella 1336 è stato edificato con permesso di costruire del 2009.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Noventa Vicentina (Ufficio Tecnico) quest'ultimo, ha fornito al presente esperto le seguenti autorizzazioni:

- Richiesta Concessione n. 136 del 10/12/1985 per costruzione fabbricato residenziale a due alloggi e risposta prot. n. 9498 del 28/12/1985 con soluzioni.
- Concessione Edilizia pratica n. 80/1986 del 23/12/1986 per costruzione casa civile abitazione e studio professionale.
- Concessione Edilizia n. 127/1986 del 12/11/1986 per costruzione di una recinzione.
- Concessione Edilizia n. 1479/1988 del 12/04/1988 per costruzione di abitazione e completamento recinzione in variante alle precedenti.
- Permesso di abitabilità-agibilità del 10/08/1988 per fabbricato di nuova costruzione da adibire a civile abitazione (non è specificata la particella).
- Permesso di abitabilità-agibilità del 06/02/1990 per fabbricato di nuova costruzione da adibire ad ufficio con riferimento alla sola particella 997.
- Comunicazione prot. 3082 del 0/04/1993 di avvenuto rilascio di C.E. con prescrizioni per costruzione di un gazebo.
- Permesso di costruire n. 220 del 29/05/2006 e Denuncia di Inizio Attività prot. 7141 del 28/03/2006 per costruzione di una piscina e variazione di sagoma.
- Denuncia di Inizio Attività prot. 21845 del 11/10/2006 per manutenzione del coperto.
- Permesso di costruire n. 67/2009 del 28/09/2009 per installazione di prefabbricato in legno ad uso accessorio residenziale esterno.

L'esperto allega altresì:

- ATTO DI COMPRAVENDITA CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA' per le particelle 996 e 999 – n. 68492 di rep. Notaio Andriolo Oscher del 09/01/1987
- ATTO D'OBBLIGO – quarto comma dell'art. 7 legge 28/01/1977 n. 10 ed art. 87 Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 – n. 68.866 di rep. Notaio Oscher Andriolo del 04/02/1987 per edificazione e alienazione vincolata in regime di edilizia residenziale convenzionata della durata di 10 anni.
- comunicazione del Comune di Noventa Vicentina, in risposta a quesito da parte dell'esperto, che conferma per le particelle 996-999 che non vi sono vincoli di natura urbanistica, non sono colpiti da vincoli preordinati all'esproprio e non vi è alcuna previsione di interesse pubblico mentre, per la futura previsione di



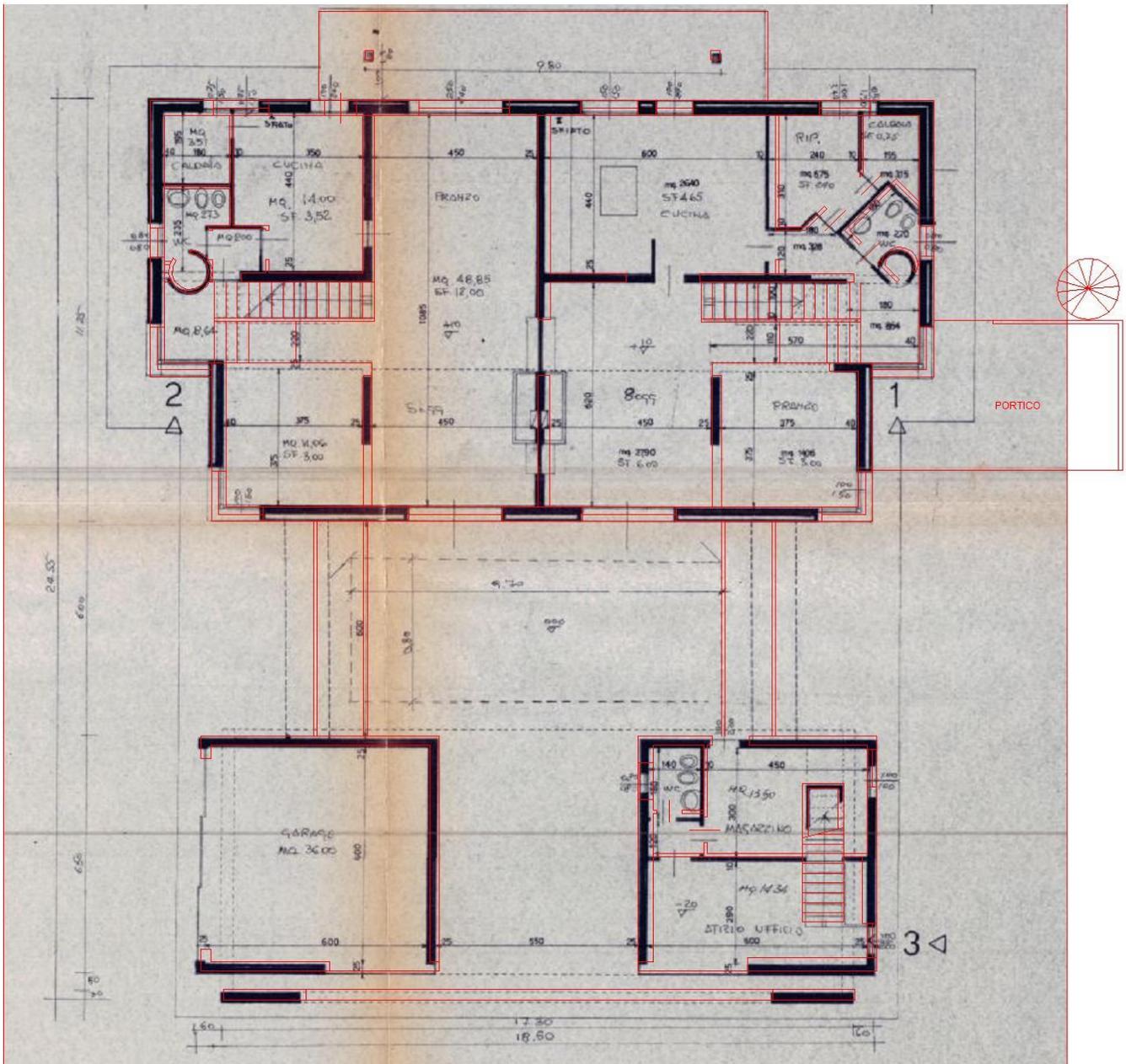
realizzazione di passaggio pedonale è stata individuata su particelle di altra proprietà non oggetto di pignoramento.

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

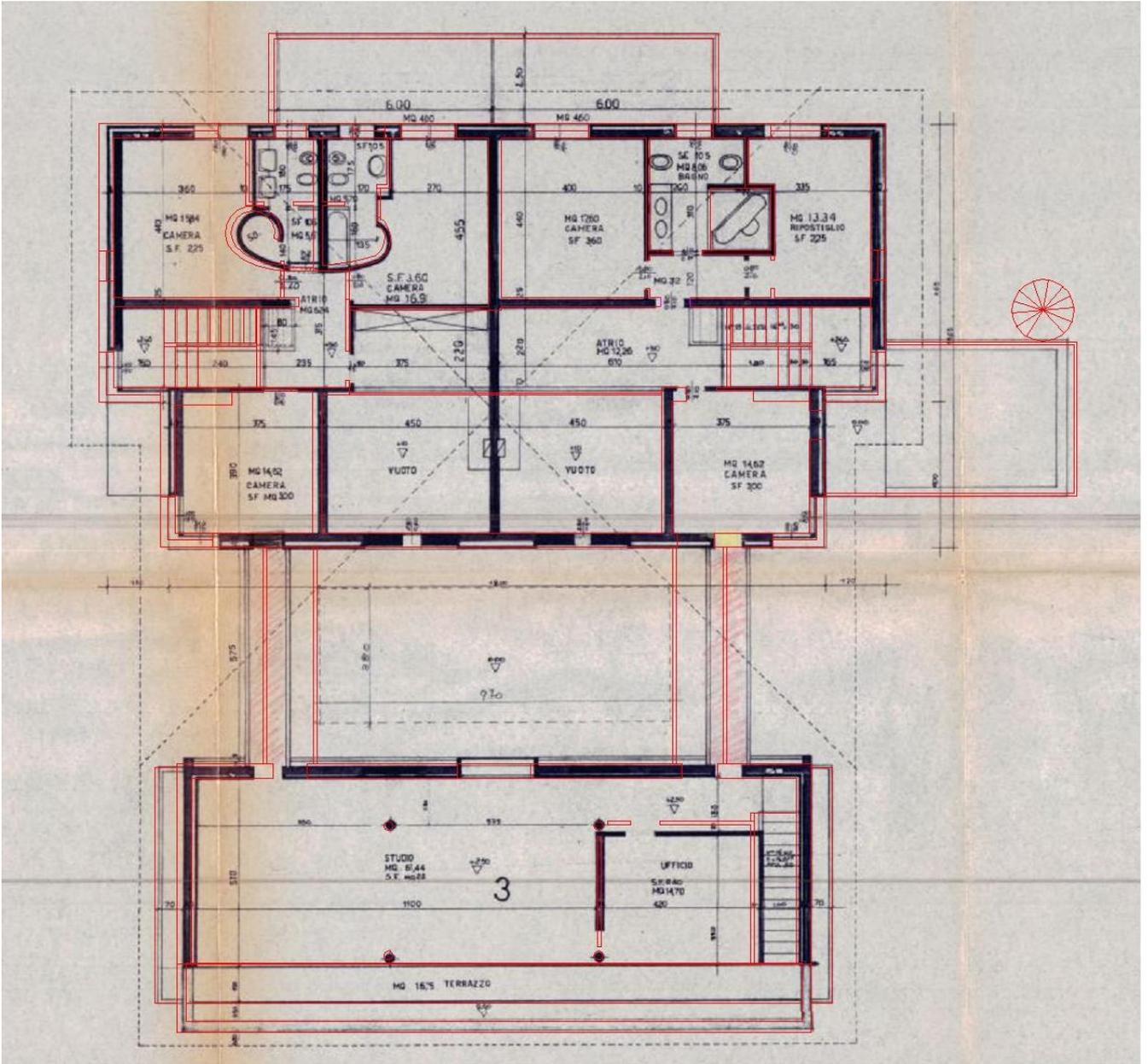
Considerato quanto riportato in risposta ai precedenti quesiti 6.1 e 6.2 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

SOVRAPPOSIZIONE AUTORIZZATO/RILEVATO

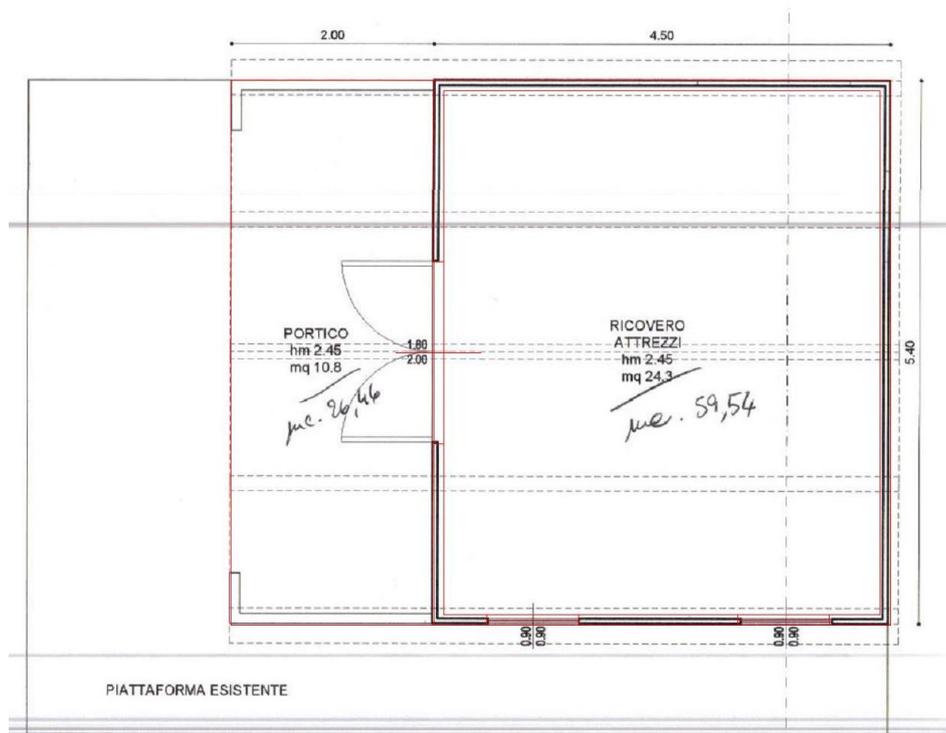
ABITAZIONE-UFFICIO-AUTORIMESSA PIANO TERRA



ABITAZIONE-UFFICIO PIANO PRIMO



RICOVERO ATTREZZI



Premesso che:

QUANTO ALLO STATO DEI LUOGHI:

- le due unità abitative, identificate catastalmente alla particella 997 e alla particella 998 sub. 2-3 rispettivamente, sono state autorizzate dal Comune di Noventa Vicentina come due unità abitative indipendenti con ufficio fronte via Carpagnon, con stipula di atto d'obbligo e in regime di convenzione con il Comune di Noventa Vicentina, che ne dettava i prezzi di cessione e locazione. Tale atto d'obbligo è stato stipulato in data 04/02/1987 ed il vincolo aveva una durata stabilita di 10 anni, per cui è da considerarsi decaduto.

Per l'edificazione di tali unità, sono state altresì sottoposte a vincolo di inedificabilità le particelle 996 e 999 con atto n. 68492 di rep. Notaio Andriolo Oscher stipulato in data 09/01/1987; la potenzialità edificatoria di tali particelle è stata utilizzata per l'edificazione delle unità censite ai mappali 997 e 998. Le particelle 996 e 999, come ricostruito dalla lettura dei documenti visionati presso gli archivi del Comune di Noventa Vicentina, dovevano costituire una ipotetica e futura strada di accesso alla particella posta a sud (mappale 146) che, tuttavia, non ha mai trovato realizzazione. A tal proposito, su espresso quesito posto dall'esperto, l'UTC del Comune di Noventa Vicentina ha chiarito che gli attuali strumenti urbanistici non gravano di vincoli le particelle 996 e 999, anche preordinati all'esproprio, e che una eventuale e futura realizzazione di passaggio pedonale è prevista sulle particelle 131, 1201 e 1198 di altra proprietà.

Con le verifiche effettuate per la revisione della perizia, tali circostanze sono state confermate dall'adozione del nuovo P.I. che prevede la realizzazione di una zona in C2 a sud degli immobili pignorati con accesso dalle particelle sopra indicate.

- Come già anticipato, le due unità abitative con ufficio antistante via Carpagnon, al momento del sopralluogo si presentavano come un'unica unità abitativa con blocco ufficio separato. E' stato riferito dal debitore che le unità nel loro complesso sono dotate di un unico contatore per corrente, gas e acqua.



QUANTO ALLE DIFFORMITA' RILEVATE:

- complessivamente l'immobile presenta una sagoma esterna pressoché corrispondente a quanto approvato; alcune differenze evidenziate dalla sovrapposizione potrebbero dipendere anche dalla scansione degli elaborati forniti, dato che le misure rilevate corrispondono con minimo scarto a quelle riportate nei progetti.

All'interno invece vi sono delle difformità che non incidono in termini di superficie e volume e in ogni caso sono sanabili; a tal proposito si evidenzia la mancanza della parete divisoria tra le due unità e l'assenza della seconda cucina. Sarà quindi necessario provvedere alla sanatoria, ai fini anche della fusione delle due unità in un'unica unità abitativa.

Si rileva che per tali motivi sarà necessario provvedere all'ottenimento di una nuova agibilità dato che attualmente quella rilasciata risulta essere parziale e in ogni caso riferita alla presenza di due unità distinte mentre per l'ufficio è stata fornita l'agibilità per la sola particella 997. Dovranno, a questo scopo, essere verificate le conformità degli impianti presenti.

- con riferimento alle forometrie, queste appaiono in gran parte corrispondenti; in alcuni casi si rilevano delle difformità nel dimensionamento, che sono sanabili. Le finestre poste nel vuoto sopra il soggiorno non è stato possibile rilevarle.

- il blocco a destinazione ufficio e il blocco retrostante abitativo, sono collegati tra loro da due corridoi posti esternamente al piano primo. Tali corridoi risultano essere in posizione leggermente differente rispetto a quanto riportato nei progetti approvati, per cui sarà necessario ricomprendere tale difformità nella pratica di sanatoria.

- il portico/terrazza posto al piano terra/primo ad ovest del fabbricato abitativo non è autorizzato (era autorizzata la struttura ma doveva essere scoperta); tale difformità implica un maggior volume edificato che dovrà essere oggetto di sanatoria.

- il sottotetto, secondo quanto discusso con l'UTC di Noventa Vicentina non può essere accessibile, quindi non può essere né sanato né fiscalizzato. Per tale motivo, il sottotetto dovrà tornare ad essere non accessibile, così come approvato, e andrà quindi prevista la rimozione della scala, la chiusura del foro scala nel solaio prevedendo un controsoffitto strutturale di tamponamento e il tamponamento della finestra semi-circolare, con l'interruzione degli impianti (quest'ultima, per motivi di sicurezza).

- con riguardo alle altezze, si precisa che nel blocco abitativo sono pressoché corrispondenti a quanto autorizzato, anche se si rileva che in alcuni locali l'altezza rilevata è pari a 2,69 mt. anziché 2,70 mt. Nel blocco uffici, invece, l'altezza dell'atrio è inferiore a mt. 2,40 mentre al piano primo l'altezza lato strada, autorizzata a mt. 2,20 è invece rilevata mt. 2,31. Anche tale difformità comporta un aumento lieve di volume.

- l'esperto, da una verifica sommaria, rileva che vi è ancora del volume edificabile a disposizione del lotto, tale da permettere la sanabilità del volume aggiuntivo imputabile ai punti precedenti, che risulta comunque di modesta entità.

- in merito alla cantina posta al piano interrato del blocco ad uso ufficio, si precisa che non risulta autorizzata e ha altezza pari a 1,98 mt. che risulta inferiore a quella minima prevista per i locali o spazi di servizio (cantine, depositi, centrali termiche, garage, ecc.) riferito dall'UTC in h minima 2,10 mt.

L'esperto rileva tuttavia che nel regolamento edilizio comunale divenuto esecutivo il 20/05/2021 a pagina 24 si legge "non ci sono limiti di altezza per gli spazi di servizio".

In ogni caso, a norma della Legge Regionale sul contenimento di consumo del suolo, il Comune di Noventa Vicentina ritiene che tale cantina, essendo non autorizzata, debba essere demolita, ovvero debba essere riempita con materiale inerte e ne debba esserne chiuso l'accesso.

Tuttavia, l'esperto ha rilevato, nei vari colloqui avuti con l'UTC, che in tale locale di servizio sono presenti parti importanti degli impianti dell'immobile, il cui spostamento comporterebbe costi molto elevati. Per tale motivo, il Comune



di Noventa Vicentina si è reso disponibile a trovare anche eventuali soluzioni alternative per il mantenimento della cantina/locale tecnico, da concordarsi con la futura proprietà, pur non garantendo la fattibilità urbanistica del mantenimento dell'intero locale.

In ultima ipotesi, potrebbe essere valutata la possibilità dell'applicazione dell'art. 34 del DPR. 380/2001 così definita "fiscalizzazione", i cui costi andranno in ogni caso determinati al momento della richiesta da parte della futura proprietà e solo nel caso che il Comune di Noventa Vicentina ritenga ammissibile tale soluzione. A tal proposito, si precisa che durante il colloquio del 07/03/2024 l'UTC ha specificato che con l'entrata in vigore del nuovo regolamento edilizio la porzione di cantina che ospita gli impianti tecnici sarà sanabile fino ad un volume pari a mc. 15 mentre la restante volumetria dovrà essere interrata per quanto possibile e la rimanente sarà oggetto di fiscalizzazione, da definire al momento della richiesta che verrà depositata in Comune.

Si precisa infine che con l'entrata in vigore del così detto "decreto Salva-Casa" alcuni parametri di sanatoria (con particolare riferimento alle sanzioni e alle tolleranze costruttive) hanno subito delle variazioni, di cui l'esperto in tale sede non ha tenuto conto dato che si è ancora in attesa della conversione in Legge. Considerato infatti che con la conversione in Legge il decreto potrebbe subire ulteriori integrazioni e/o modifiche, ad oggi non note, l'esperto ritiene necessario attendere tale passaggio e sottolinea che l'analisi urbanistica e dei costi effettuata deve essere considerata quindi al netto di tali modifiche legislative.

- Per quanto concerne il manufatto in legno prefabbricato ad uso ricovero attrezzi, non vi è nulla da segnalare.

TUTTO CIO' PREMESSO,

in conseguenza a quanto sopra esposto, si vanno a stimare i seguenti costi:

- pratica edilizia in sanatoria
- verifica impianti e richiesta nuova agibilità
- lavori di rimozione scala in legno, chiusura foro scala nel solaio con tamponamento finestra e interruzione degli impianti

si stimano le spese relative, ai soli fini della detraibilità finale, in:

TOTALE 25.000,00 euro (oltre accessori e spese)

I costi, stimati ai soli fini della detraibilità finale e in ogni caso da verificare al momento dell'esecuzione delle attività previste, verranno detratti dal valore medio ordinario stimato dell'immobile.

Con riguardo alla cantina l'esperto, non potendo in questa sede prevedere l'esito delle indagini in merito alla problematica del maggior volume rilevato, visti i rischi legati alla possibilità che la cantina debba essere chiusa comportando così lo spostamento di tutti gli impianti ivi localizzati o, in alternativa, i rischi legati alla sua eventuale fiscalizzazione e ai relativi oneri e costi connessi, ritiene di dover ricomprendere tali rischi nell'abbattimento del valore di mercato applicato ai fini della definizione del valore base d'asta.

6.4 Abitabilità e agibilità:

Il bene considerato nella presente procedura, visti i risultati delle ricerche eseguite presso il Comune di Noventa Vicentina, nello stato attuale in cui si trova non risulta dotato di agibilità (vedi punto 6.2).



6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione tramite richiesta al Comune di Noventa Vicentina, il quale ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica con prot. del 07/06/2022 contenente le seguenti specifiche, per tutte le particelle oggetto della presente perizia:

- ricadono in zona C1-1 "Residenziale Urbana di Completamento art. 6";
- non sono stati evidenziati vincoli.

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate, nonché alle Norme Tecniche Operative, il regolamento Edilizio, le Norme Tecniche del P.T.C.P. e il P.I. n. 8 vigente dal 05/05/2021, il tutto visibile nel sito del Comune di Noventa Vicentina.

L'esperto, considerato l'incarico di revisione della perizia di stima, ha provveduto a verificare che la destinazione urbanistica dei terreni e dei fabbricati oggetto della presente perizia fossero rimasti invariati rispetto alla data di rilascio del precedente CDU, circostanza già confermata dall'UTC del Comune di Noventa Vicentina.

Tuttavia, tenuto conto del fatto che il CDU già depositato a PCT risulta non più valido essendo trascorsi più di 12 mesi dal rilascio, ed essendo stato adottato, nel frattempo, un nuovo P.I., l'esperto ha richiesto un nuovo CDU, anche ai fini della vendita. Il CDU verrà depositato non appena disponibile.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

----- nato a ----- il ----- – C.F. ----- – piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

7.2 Residenza del Debitore:

La parte debitrice risulta residente in ----- via -----, presso -----
----- . Il debitore ha confermato di aver mantenuto ad oggi (14/06/2024) la residenza nell'unità oggetto di pignoramento.

7.3 Possesso:

Il bene pignorato risulta, all'ultimo sopralluogo avvenuto il 12/01/2024, libero da persone. Vi sono ancora alcuni elementi d'arredo presenti.

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 7.3) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

Particelle 997-998-1336-996-999-1200-1335

A) **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Vicenza in data 28/02/2020 ai n.ri 3901/2828 di RG/RP, a favore di "-----"
con sede a -----, contro -----, proprietario 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di Atto Giudiziario in data 28/01/2020, n. Rep. 351/2020 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia (esclusa particella 302).

Particella 302



A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio di Vicenza in data 07/03/2022 ai n.ri 4650/3351 di RG/RP, a favore di “-----” con sede a -----, contro -----, proprietario 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di Atto Giudiziario in data 03/02/2022, n. Rep. 140/2022 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della particella 302.

ISCRIZIONI

A) Ipoteca volontaria iscritta in data 19/04/2006 ai n.ri 10717/2573 di RG/RP, a favore della “-----”, con sede -----, contro “-----”, a seguito di Concessione a Garanzia di mutuo in data 21/03/2006, n. 9253/1710 di repertorio Signorile Pietro, **capitale euro 185.000, per un totale di euro 370.000, durata 15 anni**, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità particelle al C.T. nn. 302, 996, 999, 1199, 1200

B) Ipoteca volontaria iscritta in data 18/09/2013 ai n.ri 16014/2328 di RG/RP, a favore della “-----”, con sede a -----, contro “-----”, a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 16/09/2013, n. 28990/7499 di repertorio Notaio Benazzato Alberto di Padova; **capitale euro 1.800.000,00, iscrizione ipotecaria per euro 3.600.000,00, durata 3 anni**, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

Annotazioni:

- Annotazione del 29/09/2016 n. 17749/2004 proroga di durata
- Annotazione del 22/12/2017 n. 25795/3777 restrizione dei beni
- Annotazione del 21/09/2018 n. 20518/3411 proroga con rideterminazione del piano di ammortamento
- Annotazione del 06/07/2020 n. 11471/1651 restrizione dei beni

C) Ipoteca volontaria iscritta in data 18/09/2013 ai n.ri 16016/2330 di RG/RP, a favore della “-----”, con sede a -----, contro “-----”, a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 16/09/2013, n. 28992/7501 di repertorio Notaio Benazzato Alberto di Padova; **capitale euro 500.000,00, iscrizione ipotecaria per euro 1.000.000,00, durata 15 anni**, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

D) Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/05/2018 ai n.ri 9257/1288 di RG/RP, a favore della “-----”, con sede -----, contro “-----”, a seguito di Decreto Ingiuntivo in data 02/05/2018, n. 1333 di repertorio Tribunale di Vicenza, **capitale euro 1.483.238,42, per un totale di euro 1.483.238,42**, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

- Annotazione del 06/07/2020 n. 11474/1654 restrizione di beni
- Annotazione del 25/11/2021 n. 27345/3644 restrizione dei beni

E) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 04/02/2020 ai n.ri 2253/327 di RG/RP, a favore della “-----”, con sede Roma, contro “-----”, a seguito di Ruolo-avviso di acc. esecutivo in data 31/01/2020, n. 3003/12420 di repertorio Agenzia delle Entrate-Riscossione, **capitale euro 31.062,71, per un totale di euro 62.125,42**, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.



F) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 04/02/2020 ai n.ri 2254/328 di RG/RP, a favore della "-----", con sede Roma, contro "-----", a seguito di Ruolo-avviso di acc. esecutivo in data 31/01/2020, n. 3002/12420 di repertorio Agenzia delle Entrate-Riscossione, **capitale euro 126.051,93, per un totale di euro 252.103,86**, colpente per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 le unità oggetto della presente perizia.

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

Il bene oggetto di procedura non è parte di un condominio.

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Rimangono a carico dell'acquirente gli eventuali vincoli derivanti dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Noventa Vicentina oltre ai vincoli e servitù notarili. Sulla base dei documenti forniti all'esperto, si evidenziano i vincoli e l'atto d'obbligo citati al punto 6.3) della perizia.

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.1: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non risultano spese pendenti o procedimenti in corso.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard di valutazione (EVS-IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

12.1 Metodo di valutazione:

Nel caso in specie, per la valutazione dell'immobile edificato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;



- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Per la valutazione dei terreni con potenzialità edificatoria, è stato utilizzato il metodo dell'analisi del flusso di cassa D.C.F.A. (Discounted Cash Flow Analysis).

Il metodo D.C.F.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso la stima del valore di trasformazione dell'area e consiste nell'analisi del flusso di cassa scontato ed è strettamente collegata all'analisi degli investimenti immobiliari;

- la ricerca dei dati di mercato tramite la D.C.F.A. è legata alla natura dei costi e dei ricavi e dei costi del flusso di cassa. La costruzione dei flussi di cassa riguarda i costi di trasformazione e i ricavi di vendita, per i quali si fa riferimento ad un sistema organizzativo di tipo ordinario;

- per la D.C.F.A. viene determinato il saggio di rendimento immobiliare che viene calcolato sui dati di mercato reperiti, se corrisponde al saggio di capitalizzazione la stima riguarda il valore di mercato (VAN).

Come già anticipato al punto 6.3) della perizia, le due unità abitative con ufficio antistante via Carpagnon, al momento del sopralluogo si presentavano come un'unica unità abitativa con blocco ufficio separato. E' stato verificato che le unità nel loro complesso sono dotate di un unico contatore per corrente, gas e acqua così come confermato anche dal debitore.

Inoltre, l'area pertinenziale esterna è indivisa, ancorché composta da più particelle per le quali non è possibile verificare i confini, a meno di operare con un riconfinamento strumentale, non essendo questi materializzati sul posto. Il lotto edificabile composto dalle particelle 302, 1200, 1335 e 1336 non ha accesso autonomo dalla strada ma accede dalle particelle 997-998 dove sono posti gli accessi carrai e pedonali; inoltre, sulla particella 1336 è presente un prefabbricato in legno che ospita un generatore di corrente che serve l'impianto della piscina situata a cavallo delle particelle 997-998.

Per tale motivi, l'esperto ha ritenuto congruo comprendere l'intero compendio in un unico lotto.

12.2 Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, ("RESIDENZIALE") in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Nel caso specifico, nel Comune di Noventa Vicentina nella zona dell'immobile oggetto di stima sono stati reperiti cinque atti di compravendita relativamente altrettanti immobili, sia nelle immediate vicinanze, di cui tre ritenuti comparabili e quindi utili ai fini della valutazione.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";



il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento” e comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale ed elementare parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov’è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione d’uso (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);

Eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha:

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopraccitati rapporti mercantili);
- definito i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato **per gli immobili edificati nelle particelle 997-998 e pertinenze 996-999 non edificabili** (Vedi tabelle riepilogative, valutative, utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (M.C.A.)**)



TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	NOVENTA VICENTINA		via Carpagnon			n°29
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via Bersaglieri n°27	via Sebastiano Moratelli n°18	via Primo Maggio n°8	via Cesare Battisti n°25	via Zanettini n°74	via Carpagnon n°29	
Prezzo totale (euro)	€ 255.000,00	€ 335.000,00	€ 225.000,00	€ 235.000,00	€ 178.000,00		
Data (mesi)	24/05/2021	29/04/2021	11/09/2023	16/06/2022	21/01/2022	02/06/2024	
Superficie principale (m ²) SEL	218,06	268,70	184,27	167,90	142,41	549,72	
Poggioli - portico (m ²)	25,28	84,67	78,85	1,85	15,95	112,28	
Cantina/taverna (m ²)	140,35	46,76	85,39	25,51	0,00	0,00	
Magazzino (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,74	
Soffitta (m ²)	169,02	63,82	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m ²)	75,43	105,82	50,90	30,61	51,31	43,43	
Deposito (m ²)	0,00	0,00	18,39	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	218,06	268,70	184,27	167,90	142,41	565,41	
giardino (m ²) 2%	439,60	926,93	340,21	400,57	148,74	1131,73	
Bagni	3	3	2	2	1	6	
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - T - 1	T - 1	S1 - T - 1	S1 - T	S1 - T - 1	
Stato di manutenzione (n)*	3	5	4	2	3	2	
Qualitativa 1 APE **	D	D	G	G	G	0	
Qualitativa 2 PISCINA	0	0	0	0	0	1	
Superficie commerciale	448,64	447,71	308,66	221,32	190,07	690,59	

* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4 ottimo=5
 ** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	1,20%
Rapporto mercantile dei poggioli- portico	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/taverna	50,00%
Rapporto mercantile magazzino	40,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del deposito	40,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 35.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo piscina	€ 10.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		Subject
Prezzo totale (euro)	36,83	€ 255.000,00	37,67	€ 335.000,00	8,83	€ 225.000,00	23,90	€ 235.000,00	28,77	€ 178.000,00	-
Data (mesi)	36,83	€ 9.392,50	37,67	€ 12.618,33	8,83	€ 1.987,50	23,90	€ 5.616,50	28,77	€ 5.120,47	
Superficie principale (m ²)	218,06	€ 188.509,55	268,70	€ 159.726,69	184,27	€ 207.715,17	167,90	€ 217.019,58	142,41	€ 231.507,64	549,72
Poggioli-portico (m ²)	25,28	€ 14.834,77	84,67	€ 4.707,91	78,85	€ 5.700,30	1,85	€ 18.829,92	15,95	€ 16.425,67	112,28
Cantina/taverna (m ²)	140,35	-€ 39.886,20	46,76	-€ 13.288,77	85,39	-€ 24.267,07	25,51	-€ 7.249,71	0,00	€ 0,00	0,00
Magazzino (m ²)	0,00	€ 3.578,53	0,00	€ 3.578,53	0,00	€ 3.578,53	0,00	€ 3.578,53	0,00	€ 3.578,53	15,74
Soffitta (m ²)	169,02	-€ 48.033,96	63,82	-€ 18.137,07	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	75,43	-€ 9.094,11	105,82	-€ 17.730,67	50,90	-€ 2.122,91	30,61	€ 3.643,33	51,31	-€ 2.239,42	43,43
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	18,39	-€ 4.181,02	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	218,06	€ 19.742,75	268,70	€ 16.864,46	184,27	€ 21.663,31	167,90	€ 22.593,75	142,41	€ 24.042,56	565,41
Giardino (m ²) 2%	439,60	€ 7.867,88	926,9	€ 2.328,09	340,21	€ 8.997,71	400,57	€ 8.311,56	148,74	€ 11.174,27	1131,7
Bagni *	3	€ 15.428,57	3	€ 15.428,57	2	€ 20.571,43	2	€ 20.571,43	1	€ 25.714,29	6
Stato di manutenzione (n)	3	-€ 35.000,00	5	-€ 105.000,00	4	-€ 70.000,00	2	€ 0,00	3	-€ 35.000,00	2
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Attestato Pres. Energetica	D		D		G		G		G		0
Piscina	0	€ 10.000,00	0	€ 10.000,00	0	€ 10.000,00	0	€ 10.000,00	0	€ 10.000,00	1
		€ 392.340,28		€ 406.096,07		€ 404.642,97		€ 527.914,90		€ 458.324,00	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	34,6%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C	€ 401.026,44	DIVERGENZA	3,5%
Valore unitario €/m ²	€ 580,70	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni	20
------------------------------------	----	----------------	----

Il più probabile **valore di mercato medio ordinario del bene pignorato censito alle particelle 997-998 e pertinenze 996-999 (terreni non edificabili)**

risulta essere pari a

€ 401.000,00 (diconsi euro quattrocentounomila/00) arrotondati

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di **mq. 690,59** di circa:

€ 580,66 €/mq (diconsi euro cinquecentottanta/66 euro/metro quadrato).

Si ribadisce che i valori di cui sopra comprendono la quota proporzionale di proprietà sull'area e parti comuni.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni aventi potenzialità edificatoria, particelle 302, 1200, 1335, 1336, valutati con il metodo **D.C.F.A. (Discounted Cash Flow Analysis)** si è ottenuto il seguente risultato (Vedi tabelle riepilogative, valutative allegate alla perizia):

ANALISI TRAMITE DCFA

Costi per realizzazione accesso carrabile alle abitazioni e demolizione prefabbricato in legno	€ 7.000,00
Tipo particellare per riconfinamento particelle	€ 3.000,00

Si stima la costruzione di villette per n. **3** di circa m² comm. **191,20** ciascuna, con al piano terra zona giorno e un bagno; al piano primo tre camere, un bagno, ripostiglio, terrazza con autorimessa al PT e verde esclusivo. I tempi di costruzione sono stimati in 3 anni mentre la vendita e la commercializzazione in 5 anni complessivi. Il tasso di attualizzazione applicato per l'analisi dei flussi di cassa è pari il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, dato dal rapporto medio = $\frac{\sum \text{Redditi Lordi}}{\sum \text{Prezzi}}$ per il segmento di mercato residenziale

TASSO TRL	4,965%	Valore di una unità immobiliare	€ 274.660,40
periodicità = t	3	T.I.R	5,80%
tasso equivalente	1,628%		

anno	Quadr	%	ricavi	%	costi	flusso netto	flusso netto att	VAN
1	0				€ 5.000,00	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00
	1				€ 5.000,00	-€ 5.000,00	-€ 4.919,89	-€ 9.919,89
	2			3%	€ 19.769,31	-€ 19.769,31	-€ 19.140,88	-€ 29.060,77
	3			5%	€ 32.948,84	-€ 32.948,84	-€ 31.390,33	-€ 60.451,10
2	4	0%	€ -	10%	€ 65.897,69	-€ 65.897,69	-€ 61.774,78	-€ 122.225,88
	5	0%	€ -	15%	€ 98.846,53	-€ 98.846,53	-€ 91.177,51	-€ 213.403,39
	6	5%	€ 41.199,06	20%	€ 131.795,37	-€ 90.596,31	-€ 82.228,44	-€ 295.631,83
3	7	10%	€ 82.398,12	20%	€ 131.795,37	-€ 49.397,25	-€ 44.116,35	-€ 339.748,18
	8	10%	€ 82.398,12	15%	€ 98.846,53	-€ 16.448,41	-€ 14.454,60	-€ 354.202,78
	9	15%	€ 123.597,18	10%	€ 65.897,69	€ 57.699,49	€ 49.892,96	-€ 304.309,81
4	10	20%	€ 164.796,24	2%	€ 13.179,54	€ 151.616,70	€ 129.002,94	-€ 175.306,88
	11	20%	€ 164.796,24		€ -	€ 164.796,24	€ 137.970,14	-€ 37.336,74
	12	10%	€ 82.398,12		€ -	€ 82.398,12	€ 67.879,77	€ 30.543,04
5	13	8%	€ 65.918,50		€ -	€ 65.918,50	€ 53.433,74	€ 83.976,78
	14	2%	€ 16.479,62		€ -	€ 16.479,62	€ 13.144,40	€ 97.121,18
	15	0%	€ -		€ -	€ -	€ -	€ 97.121,18
		100%	€ 823.981,19	100%	€ 668.976,86	€ 155.004,33	€ 97.121,18	Valore attuale di mercato

che il più probabile **valore di mercato medio ordinario del bene pignorato consistente nelle particelle 302-1200-1335-1336 (terreni con potenzialità edificatoria)**

risulta essere pari a

€ 97.150,00 (diconsi euro novantasettemilacentocinquanta/00) arrotondati

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di **mq. 959** di circa:

€ 101,30 €/mq (diconsi euro centouno/30 euro/metro quadrato).



Per il LOTTO4, quindi, il più probabile valore di mercato medio ordinario dei beni pignorati risulta essere complessivamente pari a

€ 498.150,00 (diconsi euro quattrocentonovantottomilacentocinquanta/00) arrotondati

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, **propone al Giudice dell’Esecuzioni**, al fine di considerare quanto sopra e quanto evidenziato in particolare al punto 6.3) e definire il **valore a base d’asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.**

Quindi considerato

- la riduzione, proposta, del 15% sul valore che corrisponde a € 74.722,50
- che il valore di mercato medio ordinario di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche che esulano dal valore medio ordinario, quali in particolare (esclusi accessori e spese):

pratiche edilizie, verifiche per ottenimento nuova agibilità, ripristini	€ 25.000,00
pratica catastale	€ 3.000,00

Il valore a base d’asta del bene pignorato corrisponde a € 395.427,50 pari a **€ 395.500,00 (diconsi euro trecentonovantacinquemilacinquecento/00) arrotondati.**

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura identificate con Comune di Noventa Vicentina Fig. 7 particelle 997, 998 sub. 2-3, 1336, 302, 996, 999, 1200, 1335 la quota di piena proprietà pari ad 1/1.



14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Sono stati richiesti i certificati di residenza e matrimonio della parte debitrice al Comune di Noventa Vicentina, ottenendo le seguenti informazioni:

- il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni

Dato che i certificati anagrafici rilasciati dall'Ufficio comunale sono datati al 24/11/2020, l'esperto ha provveduto a richiederne l'aggiornamento; il Comune di Noventa Vicentina, ha inviato in data 28/12/2021 i nuovi certificati anagrafici confermando i precedenti.

15) PROBLEMI

Cantina non autorizzata, presenza di volume non autorizzato da sanare; presenza di sottotetto accessibile, non autorizzato e non sanabile. In generale, fabbricato con problemi di infiltrazioni e umidità.

16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE

Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto, ha recuperato da ASTALEGALE la documentazione necessaria.

Quanto ottenuto è stato adeguatamente analizzato e a seguito dell'attività svolta sono stati estrapolati/te, opportuni/e dati/informazioni.

Di seguito si relaziona sui risultati ottenuti.

Premesso che:

- i dati forniti si riferiscono "tutti" a procedure incardinate presso il Tribunale di Vicenza;
- i dati forniti si riferiscono "tutti" a beni situati in Comune di Noventa Vicentina;
- la superficie dei singoli beni interessati dalle diverse procedure è stata ottenuta da quanto riportato nel file excel di Astalegale all'interno delle brevi puntuali "descrizioni";

la prima attività è stata quella di individuare i beni comparabili, verificato *che i dati forniti non sono molto numerosi, non sono stati reperiti dati relativamente ad immobili situati nella zona dell'immobile oggetto di procedura, appartenenti alla stessa tipologia immobiliare e relativi a procedure esecutive più recenti.*

Nel presente rapporto di valutazione, il Valore a base d'asta indicato pari a € 395.500,00 deriva:

- dalla puntuale applicazione del Metodo MCA (metodo basato, come noto, sull'utilizzo di "Comparabili" realmente oggetto di recenti compravendite);
- dalla puntuale analisi/valutazione delle sopra citate informazioni.



ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA:

1. **Visure catastali aggiornate**
2. **Planimetrie aggiornate stato rilevato e sovrapposizioni – LOTTO 4**
3. **Tabelle aggiornate MCA valutazione part. 997-998-996-999 – LOTTO 4**
4. **Tabelle aggiornate MCA-DCFA valutazione part. 302-1200-1335-1336 – LOTTO 4**
5. **Documentazione fotografica aggiornata – LOTTO 4**
6. **Trasmissione della perizia all'esecutato, al custode e al creditore procedente – LOTTO 4**

N.B.

Si allegano solo i documenti aggiornati, per gli altri allegati si fa riferimento a quanto già depositato.

Montecchio Precalcino, lì 14/06/2024

L'esperto Incaricato
(geometra Anna Parise)

